



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Estudo Técnico Preliminar nº ____/2025.

Setor Requisitante: Divisão de Contratos e Licitações.

Objeto: Locação de Imóvel, constituído por salão com banheiro, Localizado à Rua Jonathas Lima de Menezes, nº 9999, Centro, CEP 48430-99, Paripiranga/BA, destinado ao atendimento das necessidades do PNAE e PAA (Programa de Aquisição de Alimentos)

PARIPIRANGA

2025



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

SUMÁRIO

1. Introdução.	3
2. Descrição da Necessidade da contratação.....	3
3. Justificativa de ausência de elaboração do Contratação no Plano Anual	4
4. Requisitos da contratação	5
5. Levantamento de mercado	6
6. Da estimativa do valor da contratação	7
7. Soluções existentes no mercado	8
8. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação.....	9
9. Demonstração dos resultados pretendidos	10
10. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.	11
11. Contratações Correlatas e/ou interdependentes.	12
12. Descrição dos possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras	12
13. Posicionamento Conclusivo.....	13
14. Anexo I – Análise de Riscos	



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

1. INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação de solução que atenda à necessidade da Administração Pública. O objetivo principal deste documento é realizar uma análise detalhada sobre a demanda, identificar a melhor alternativa disponível no mercado e garantir que a contratação ocorra em conformidade com as normas vigentes, bem como com os princípios que regem a Administração Pública.

A elaboração deste estudo segue as diretrizes estabelecidas no art. 18, §1º, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe que o ETP deve evidenciar o problema a ser resolvido e sua melhor solução, possibilitando a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação. Dessa forma, este documento busca demonstrar a necessidade da locação de um imóvel para atendimento da Secretaria Municipal de Educação do Município de Paripiranga/BA, visando à adequada recepção, armazenamento e distribuição dos alimentos adquiridos no âmbito do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA).

A escolha do imóvel a ser locado deve considerar critérios como condições estruturais adequadas, localização estratégica para a logística de recebimento e distribuição, segurança, salubridade e viabilidade técnica. Dessa forma, este estudo fundamentará a decisão administrativa de maneira técnica, assegurando que a contratação proposta atenda plenamente às necessidades operacionais da Administração Pública.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, I, da Lei 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

A necessidade da contratação decorre da inexistência de um espaço físico próprio e adequado para o armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos por meio do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA), destinados às unidades escolares do município de Paripiranga/BA. Atualmente, a ausência de um local apropriado compromete a eficiência operacional da Secretaria Municipal de Educação, dificultando o controle e a logística de recebimento, acondicionamento e distribuição dos alimentos, o que pode impactar a qualidade e a segurança alimentar dos estudantes beneficiados pelos programas.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

A locação de um imóvel estruturado para essa finalidade se faz necessária para garantir condições adequadas de armazenamento, obedecendo às normas sanitárias e regulatórias aplicáveis à conservação e manipulação de alimentos. O imóvel a ser contratado deverá possuir espaço suficiente para acomodação dos gêneros alimentícios, ventilação adequada, acessibilidade para carga e descarga, além de localização estratégica que favoreça a distribuição eficiente às escolas municipais.

Além de viabilizar a operacionalização dos programas de alimentação escolar, a contratação do espaço proporcionará melhor controle e gestão dos estoques, reduzindo riscos de desperdício e melhorando a rastreabilidade dos produtos adquiridos. Dessa forma, a locação do imóvel permitirá maior segurança, eficiência e regularidade na distribuição dos alimentos às unidades escolares, atendendo aos requisitos técnicos e normativos exigidos pelos órgãos de controle e fiscalização.

3. DA JUSTIFICATIVA DA AUSÊNCIA DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL

Conforme art. 18, §1º, II da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as Licitações e Contratos Administrativos, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

Embora a Lei nº 14.133/2021 estabeleça a compatibilização das contratações com o Plano Anual de Contratações (PCA), a ausência de sua elaboração no exercício de 2025 pelo Município de Paripiranga reflete a necessidade de adotar medidas administrativas para suprir as lacunas de planejamento. Essa ausência não decorre de negligência, mas de limitações operacionais e da urgência de atender demandas prioritárias.

A ausência do PCA não inviabiliza a realização da contratação, uma vez que o art. 18 da Lei nº 14.133/2021 prevê que o alinhamento ao plano anual ocorre apenas quando este for efetivamente elaborado. Neste cenário, o presente estudo técnico preliminar desempenha um papel central ao suprir a lacuna deixada pela ausência do PCA, garantindo que a contratação seja tecnicamente embasada e atenda aos princípios da eficiência e economicidade.

Além disso, a contratação aqui proposta é coerente com os objetivos estratégicos da Administração Pública, ainda que não formalmente prevista no PCA. A execução dessa medida não apenas cumpre exigências legais, mas também promove a continuidade de serviços essenciais, reforçando a responsabilidade do Município em mitigar os impactos ambientais e sociais relacionados ao descarte



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

inadequado de resíduos sólidos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) III - requisitos da contratação;

A locação do imóvel deverá atender a uma série de requisitos técnicos e operacionais, garantindo que o espaço ofereça condições adequadas para o armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA). Dessa forma, o imóvel a ser contratado deverá obedecer aos seguintes critérios mínimos, assegurando a eficiência logística e a conformidade com as normas sanitárias e estruturais aplicáveis.

O espaço deve possuir dimensões suficientes para a armazenagem adequada dos gêneros alimentícios, considerando a necessidade de separação de produtos perecíveis e não perecíveis, de forma a evitar contaminação cruzada e preservar a qualidade dos alimentos. **A estrutura física do imóvel deve contemplar piso resistente e de fácil higienização, paredes laváveis, ventilação apropriada e iluminação adequada, garantindo um ambiente seguro e apropriado para a conservação dos produtos. Além disso, deve contar com proteção contra pragas e intempéries, evitando danos aos alimentos e cumprindo as normas sanitárias vigentes.**

Outro requisito essencial é a localização estratégica do imóvel, permitindo fácil acesso para carga e descarga dos alimentos e garantindo agilidade na distribuição para as unidades escolares. O imóvel deve estar situado em área urbana, próximo às principais vias de acesso do município, facilitando o deslocamento dos veículos utilizados no transporte dos gêneros alimentícios.

A infraestrutura deve incluir pontos de energia suficientes para o funcionamento de equipamentos refrigerados, espaço para armazenamento organizado dos alimentos e área de circulação interna compatível com a movimentação segura de mercadorias. Além disso, deve atender às normas de acessibilidade e segurança, como saídas de emergência e sistemas de combate a incêndio, garantindo um ambiente seguro para os trabalhadores e a preservação dos produtos armazenados.

Por fim, a contratação do imóvel deverá estar em conformidade com as exigências legais e normativas aplicáveis, incluindo a regularidade documental do imóvel e a apresentação de licenças exigidas pelos órgãos fiscalizadores. **Dessa forma, a locação do espaço proporcionará uma solução eficiente e segura para a gestão e distribuição da alimentação escolar, contribuindo**



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

para a qualidade e segurança alimentar dos estudantes do município de Paripiranga.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Conforme art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar.

Para fundamentar a contratação do imóvel destinado ao armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA), foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar opções disponíveis que atendam aos requisitos técnicos e operacionais necessários. Esse levantamento permitiu avaliar a disponibilidade de imóveis na região, bem como a adequação das estruturas ofertadas às necessidades da Administração Municipal.

A pesquisa de mercado foi conduzida por meio de consultas diretas a proprietários de imóveis, análise de anúncios em plataformas imobiliárias e contato com corretores locais, visando identificar espaços compatíveis com as exigências estabelecidas neste estudo. Os imóveis avaliados foram comparados quanto a localização, área útil disponível, infraestrutura física, adequação às normas sanitárias e de segurança, acessibilidade e viabilidade financeira. **Durante essa análise, observou-se que há imóveis no município que podem ser adaptados para atender às demandas operacionais da Secretaria Municipal de Educação, garantindo um espaço adequado para a armazenagem e distribuição eficiente dos gêneros alimentícios.**

Além da verificação de imóveis disponíveis, também foram levantadas informações sobre valores praticados no mercado para locação de espaços com características semelhantes, permitindo estimar um custo médio compatível com a realidade municipal. **A análise indicou que os valores de aluguel variam de acordo com o tamanho do imóvel, localização e estrutura oferecida, sendo essencial selecionar um espaço que concilie custo-benefício, segurança e conformidade com as necessidades do município.**

Dessa forma, o levantamento de mercado possibilitou reunir dados concretos para embasar a tomada de decisão administrativa, assegurando que a contratação seja realizada de forma técnica e econômica, garantindo eficiência e segurança na logística da alimentação escolar do município de Paripiranga.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Foi realizado um levantamento detalhado no âmbito da Secretaria Municipal de Educação para identificar a necessidade da locação de um imóvel destinado ao armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA). A análise apontou a necessidade de um espaço que atenda aos critérios técnicos exigidos para a conservação, organização e distribuição eficiente dos alimentos destinados às unidades escolares do município.

A pesquisa realizada identificou um imóvel que apresenta estrutura física adequada para o armazenamento dos gêneros alimentícios, garantindo que os produtos sejam recebidos, acondicionados e distribuídos em conformidade com as exigências sanitárias e operacionais. O espaço selecionado atende aos critérios de acessibilidade, segurança e viabilidade logística, permitindo uma distribuição ágil e eficiente para as escolas municipais.

A locação será estabelecida para um período de 12 meses, conforme descrito na tabela abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QTD
01	Locação de Imóvel, constituído por salão com banheiro, Localizado à Rua Jonathas Lima de Menezes, nº 9999, Centro, CEP 48430-99, Paripiranga/BA, destinado ao atendimento das necessidades do PNAE e PAA (Programa de Aquisição de Alimentos)	MESES	12

Essa estimativa foi elaborada com base na análise das necessidades operacionais da Secretaria de Educação, garantindo que a solução contratada atenda à legislação sanitária vigente, promova a eficiência na gestão dos estoques e assegure a continuidade da logística alimentar das unidades escolares. A locação do imóvel permitirá a operacionalização segura e eficaz dos programas de alimentação escolar, garantindo que os alimentos sejam recebidos, armazenados e distribuídos de forma adequada, beneficiando diretamente os estudantes da rede municipal.

7. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.

A Administração recebeu a proposta da proprietária do imóvel, apresentando um valor mensal de R\$ 1.400,00 (mil e quatrocentos reais) para a locação do espaço destinado ao armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA). O valor global da contratação para um



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

período de 12 meses totaliza R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais).

A análise da documentação apresentada demonstrou que o valor proposto está em conformidade com os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes, garantindo que a contratação atenda ao princípio da economicidade e eficiência. Além disso, a proposta apresentada foi comparada com valores de locações similares, reforçando que o montante estabelecido se encontra dentro de um patamar justo e vantajoso para a Administração Pública.

Dessa forma, a estimativa do valor da locação foi validada com base na proposta formal da proprietária do imóvel, considerando a adequação da estrutura às necessidades da Secretaria de Educação. A documentação que embasa essa estimativa será anexada ao processo administrativo, assegurando transparência, conformidade com a legislação vigente e respeito aos princípios que regem a administração dos recursos públicos.

8. SOLUÇÕES EXISTENTES NO MERCADO:

Conforme art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

Solução Identificada no Mercado

Após uma análise abrangente das alternativas disponíveis, constatou-se que a locação de imóvel para armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) é a única solução viável para garantir a correta operacionalização dessas atividades no município de Paripiranga/BA. O espaço identificado atende integralmente aos critérios técnicos e logísticos necessários para essa finalidade, permitindo a adequada conservação, organização e distribuição dos alimentos destinados às unidades escolares municipais.

A análise de mercado revelou que não há imóveis próprios do município disponíveis e adequados para atender essa demanda, sendo necessária a locação de um espaço que possua infraestrutura compatível com os requisitos sanitários, de segurança e operacionais. O imóvel ofertado foi avaliado e considerado apto a cumprir os requisitos exigidos, além de apresentar um custo



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local.

Justificativa para a Exclusividade da Solução

Conformidade Técnica: O imóvel possui espaço físico adequado para armazenamento, incluindo ventilação apropriada, condições estruturais adequadas e acessibilidade para carga e descarga de alimentos. A estrutura atende às exigências dos órgãos fiscalizadores e possibilita uma gestão eficiente dos estoques.

Viabilidade Operacional: A localização do imóvel favorece a logística de recebimento e distribuição dos alimentos, garantindo maior agilidade e redução de custos no transporte dos gêneros alimentícios às unidades escolares.

Inexistência de Alternativas: Durante o levantamento de mercado, verificou-se que não há outros imóveis disponíveis na região que apresentem as mesmas características e que atendam às exigências operacionais da Secretaria Municipal de Educação.

Elementos da Solução Proposta

a) Locação do Imóvel: A contratação será formalizada para utilização exclusiva no armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios, assegurando que a Secretaria de Educação tenha um espaço adequado para o controle e a logística desses produtos.

b) Documentação e Justificativa: A formalização do processo administrativo incluirá justificativas técnicas e legais para a contratação direta, respaldada na análise de mercado e na compatibilidade do valor de locação com os padrões imobiliários locais.

c) Gestão e Monitoramento: A equipe responsável pela logística da alimentação escolar será designada para supervisionar a utilização do imóvel, garantindo que todas as exigências contratuais e normativas sejam rigorosamente cumpridas.

d) Flexibilidade Operacional: A locação do imóvel permite eventuais ajustes no layout e na organização do espaço, garantindo que a estrutura possa ser utilizada de forma eficiente ao longo da vigência contratual.

Exigências para Implementação da Solução

Manutenção do Imóvel: O locador será responsável por manter o imóvel em condições adequadas de uso, incluindo infraestrutura básica, segurança e acessibilidade.

Conformidade Legal e Sanitária: A Administração Municipal garantirá que o imóvel atenda às normas sanitárias e regulatórias vigentes, com verificações periódicas para assegurar a segurança alimentar e a integridade dos gêneros armazenados.

Acompanhamento Técnico: Inspeções regulares serão realizadas pela equipe gestora da alimentação escolar para monitorar a adequação do espaço às demandas operacionais e garantir o cumprimento das cláusulas contratuais.



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

A exclusividade desta solução reforça sua importância para a continuidade da alimentação escolar no município, garantindo eficiência na distribuição dos gêneros alimentícios, além da conformidade com os princípios da administração pública e da economicidade.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta visa atender à necessidade do Município de Paripiranga quanto à disponibilização de um espaço adequado para o armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos no âmbito do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e do Programa de Aquisição de Alimentos (PAA). A falta de uma estrutura apropriada compromete a logística de recebimento, armazenamento e distribuição dos alimentos, impactando diretamente a qualidade da alimentação fornecida aos estudantes da rede pública municipal.

Após análise de mercado e identificação das opções disponíveis, definiu-se que a locação de um imóvel que atenda às exigências operacionais e sanitárias é a alternativa mais viável técnica e economicamente. O imóvel selecionado apresenta infraestrutura compatível com a necessidade da Secretaria Municipal de Educação, garantindo espaço suficiente para armazenagem, ventilação adequada, acessibilidade para carga e descarga, além de localização estratégica para a distribuição eficiente dos alimentos.

A solução inclui a formalização de um contrato de locação pelo período de 12 meses, permitindo flexibilidade administrativa e operacional, além de assegurar a continuidade dos serviços essenciais relacionados à gestão da alimentação escolar. A escolha dessa modalidade de contratação possibilita a implementação imediata da solução, reduzindo custos iniciais e garantindo a preservação da qualidade dos alimentos armazenados. Além disso, a localização estratégica do imóvel facilita a logística de transporte, otimizando os recursos públicos destinados ao fornecimento da merenda escolar.

Essa solução, alinhada aos princípios da economicidade e eficiência na gestão pública, não apenas cumpre os requisitos legais, mas também reforça o compromisso do Município de Paripiranga com a transparência, segurança alimentar e melhoria da qualidade dos serviços prestados à população estudantil.

Fundamentação Legal

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

**“É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)**

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

No caso em análise, a inviabilidade de competição decorre da necessidade de um imóvel que



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

atenda a critérios específicos para armazenamento e distribuição de alimentos, tais como infraestrutura adequada, localização estratégica e conformidade com normas sanitárias e operacionais. A escolha do imóvel ofertado foi devidamente fundamentada em avaliação técnica e análise de mercado, demonstrando sua adequação às necessidades da Administração Pública.

Além disso, a contratação observará os requisitos do § 5º do Art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que determinam:

1. Avaliação prévia do bem: Foi realizada análise técnica e imobiliária do imóvel, considerando sua estrutura, estado de conservação, adequação ao uso pretendido e os custos envolvidos na locação.

2. Certificação de inexistência de imóveis públicos disponíveis: Foi verificado que não há imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendam aos requisitos técnicos e operacionais exigidos, justificando a necessidade da locação de imóvel privado.

3. Justificativa para a escolha do imóvel: O imóvel identificado foi considerado o mais adequado às necessidades da Secretaria Municipal de Educação, pois atende exigências de espaço, ventilação, acessibilidade e localização, sendo a alternativa mais eficiente e economicamente viável para a gestão da alimentação escolar.

A inexigibilidade de licitação é, portanto, o procedimento mais adequado e juridicamente embasado para essa contratação, uma vez que a competição se torna inviável devido à singularidade do imóvel em atender plenamente às necessidades da Administração Pública. Esse modelo assegura a escolha da melhor solução, alinhando-se aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público que regem a gestão municipal.

Dessa forma, a locação do imóvel atende às exigências legais e operacionais, garantindo a continuidade dos serviços essenciais de alimentação escolar no município. Essa medida é indispensável para a segurança alimentar dos estudantes, o cumprimento das normas sanitárias e a otimização da logística de distribuição, reforçando o compromisso da gestão municipal com a qualidade dos serviços prestados à população estudantil.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

No caso da locação do imóvel para armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA), não há justificativa para o parcelamento do objeto. O parcelamento, previsto no art. 40, §1º da Lei nº 14.133/2021, se aplica majoritariamente à aquisição de bens e serviços que possam ser divididos em itens distintos sem comprometer a eficiência da execução contratual. Entretanto, essa lógica não se aplica à locação de um único imóvel, pois a sua fragmentação inviabilizaria a plena utilização do espaço e a logística necessária para o armazenamento e distribuição dos alimentos.

Justificativas para a Não Aplicação do Parcelamento

Indivisibilidade do Objeto: O imóvel a ser locado constitui uma unidade indivisível, sendo essencial que sua utilização ocorra de maneira integral e contínua para garantir a conservação e a distribuição adequada dos gêneros alimentícios. Qualquer tentativa de fracionamento do contrato resultaria na inviabilidade técnica do armazenamento dos alimentos e na descontinuidade dos serviços de merenda escolar.

Centralização das Responsabilidades: A contratação integral permite que todas as responsabilidades contratuais, como manutenção, segurança, monitoramento e controle da infraestrutura do imóvel, fiquem sob a gestão de um único locador. Isso facilita a fiscalização da execução do contrato e reduz os riscos administrativos e operacionais.

Economia e Eficiência Operacional: A divisão do contrato não geraria redução de custos nem otimização operacional, pois a locação de um espaço único já considera a melhor relação custo-benefício para a Administração Pública. Além disso, a tentativa de fragmentação poderia resultar em custos administrativos adicionais e dificuldades operacionais na distribuição da alimentação escolar.

Atendimento às Necessidades do Município: A logística de armazenamento e distribuição dos alimentos exige que o serviço seja executado de forma contínua e centralizada em um local que atenda plenamente às exigências sanitárias, de segurança e operacionais. A fragmentação dessa contratação poderia comprometer a eficiência do serviço e gerar transtornos na execução do PNAE e do PAA.

Dessa forma, a **contratação integral do imóvel é a solução mais eficiente e adequada** para garantir a economicidade, eficiência e eficácia na gestão dos programas de alimentação escolar, atendendo plenamente às exigências legais e às necessidades operacionais do Município de Paripiranga.

9- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Conforme art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021, vejamos:



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) IX - a motivação circunstanciada das condições do edital, tais como justificativa de exigências de qualificação técnica, mediante indicação das parcelas de maior relevância técnica ou valor significativo do objeto, e de qualificação econômico-financeira, justificativa dos critérios de pontuação e julgamento das propostas técnicas, nas licitações com julgamento por melhor técnica ou técnica e preço, e justificativa das regras pertinentes à participação de empresas em consórcio;

A contratação do imóvel para armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios adquiridos pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE) e pelo Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) busca atender às necessidades operacionais da Secretaria Municipal de Educação de Paripiranga, garantindo eficiência, segurança alimentar e conformidade com as normas sanitárias. Com a locação desse espaço, espera-se alcançar os seguintes resultados:

Resultados Pretendidos com a Contratação

Adequação à Legislação Sanitária e de Segurança Alimentar: Assegurar que o armazenamento dos gêneros alimentícios ocorra em conformidade com as normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), da Resolução FNDE nº 06/2020 e das diretrizes do Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE), garantindo a qualidade dos produtos e a segurança alimentar dos estudantes.

Continuidade e Eficiência na Distribuição dos Alimentos: Disponibilizar um local apropriado e estruturado para o recebimento, armazenamento e distribuição dos alimentos adquiridos pelos programas federais, evitando atrasos e garantindo que os produtos cheguem às unidades escolares em condições adequadas para consumo.

Otimização de Recursos Públicos e Melhoria na Logística: Reduzir desperdícios e garantir maior controle no armazenamento dos gêneros alimentícios, evitando perdas por acondicionamento inadequado e promovendo uma logística eficiente de distribuição, otimizando tempo e recursos da Administração Pública.

Promoção da Economicidade e Racionalização de Custos: Assegurar que o investimento na locação do imóvel represente a melhor relação custo-benefício, considerando sua localização estratégica, infraestrutura adequada e conformidade com as necessidades operacionais da gestão municipal.

Motivações das Condições do Contrato

As condições estabelecidas para a contratação estão alinhadas aos objetivos estratégicos da Administração Pública e fundamentadas na necessidade de:

Especificações Técnicas Relevantes: O imóvel deve atender critérios estruturais específicos,



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

como adequação sanitária, ventilação, acessibilidade para carga e descarga, espaço suficiente para armazenamento adequado e localização estratégica para distribuição.

Avaliação Econômico-Financeira: O contrato deve assegurar que a proprietária do imóvel possua regularidade fiscal e documental, garantindo segurança jurídica e evitando riscos operacionais decorrentes de descumprimento contratual.

Inviabilidade de Parcelamento ou Consórcios: Considerando a indivisibilidade do objeto da contratação e a necessidade de uma estrutura centralizada, não há viabilidade técnica ou econômica para divisão do contrato, devendo o serviço ser realizado de forma única e contínua.

Impactos Esperados com a Contratação

Regularização do Armazenamento de Alimentos: Proporcionar um espaço adequado e em conformidade com as normas vigentes, garantindo a qualidade, conservação e rastreabilidade dos produtos destinados à alimentação escolar.

Melhoria na Qualidade e Segurança Alimentar: Promover melhores condições sanitárias e estruturais para a armazenagem e distribuição dos alimentos, reduzindo o risco de contaminação e garantindo a segurança dos estudantes atendidos pelos programas.

Fortalecimento da Gestão Pública: A estruturação desse contrato permitirá a fiscalização contínua, garantindo que os gêneros alimentícios sejam geridos com transparência, eficiência e responsabilidade, fortalecendo a governança municipal.

Dessa forma, a **contratação do imóvel representa uma solução eficaz e alinhada às necessidades operacionais da Administração, garantindo regularidade no armazenamento e distribuição dos alimentos, otimização da logística e conformidade com as exigências normativas**, promovendo segurança alimentar, eficiência e economicidade para o Município de Paripiranga.

10- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Conforme art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual.

Os servidores designados para a fiscalização e gestão do contrato deverão receber capacitação



**ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO**

específica, permitindo que compreendam os aspectos legais, técnicos e operacionais da contratação. Essa qualificação será voltada ao acompanhamento das condições estruturais do imóvel, verificação da adequação ao serviço prestado e controle das obrigações contratuais. A Administração também deverá conferir a regularidade fiscal, trabalhista e jurídica do locador, além de verificar a titularidade do imóvel para assegurar que sua utilização está em conformidade com as exigências legais. Essa análise prévia evitará eventuais problemas que possam comprometer a execução do contrato.

A elaboração e validação do contrato devem considerar a clareza das obrigações das partes envolvidas, o estabelecimento de critérios objetivos para fiscalização e atesto do serviço prestado, além da garantia de conformidade com normas sanitárias e estruturais. Deve-se prever mecanismos de controle, sanções e penalidades em caso de descumprimento contratual, assegurando que a Administração tenha instrumentos para garantir a execução correta do contrato e a entrega do serviço conforme previsto.

A implantação de um plano de fiscalização é essencial para monitorar a execução contratual e garantir que o imóvel atenda aos critérios técnicos exigidos. Esse monitoramento será feito por meio de visitas técnicas periódicas, elaboração de relatórios regulares e acompanhamento contínuo das condições estruturais e operacionais do espaço locado. Dessa forma, a Administração poderá verificar o cumprimento das obrigações estabelecidas, corrigir eventuais inconformidades e garantir que a locação atenda plenamente às necessidades do Município.

Além disso, a liberação dos pagamentos será condicionada ao cumprimento das exigências contratuais. Somente após a verificação da execução contratual e o atesto da conformidade do serviço, os pagamentos serão autorizados, garantindo maior controle sobre os recursos públicos. Esse fluxo de informações entre a equipe de fiscalização e o setor financeiro permitirá transparência e eficiência na gestão do contrato, evitando pagamentos indevidos e prevenindo riscos financeiros.

A adoção dessas providências reforça o compromisso da Administração com a legalidade, eficiência e economicidade, garantindo que a locação do imóvel ocorra de forma segura e alinhada às necessidades do Município. Dessa maneira, assegura-se que o espaço destinado ao armazenamento e distribuição de gêneros alimentícios atenda plenamente aos requisitos operacionais e sanitários, promovendo a correta execução dos programas de alimentação escolar e contribuindo para a melhoria da gestão pública municipal.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Conforme art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021, vejamos:



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

(...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

(...) XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

Contratações correlatas são aquelas que guardam relação com o objeto principal, interligando-se a essa prestação do serviço, mas que não precisam, necessariamente, ser adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

Contratações interdependentes são aquelas que precisam ser contratadas combinada ao objeto principal para sua completa prestação.

No caso em apreço, não se vislumbram contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução ser contratada e o serviço ser plenamente prestado.

12- DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

Conforme art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos: (...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do caput deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos: (...) XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Embora a locação do imóvel para armazenamento e distribuição de gêneros alimentícios seja uma atividade de baixo impacto ambiental, é importante que sejam analisados aspectos operacionais que possam gerar impactos indiretos, garantindo que a execução do contrato ocorra de forma sustentável.

A operação do imóvel pode resultar em impactos ambientais relacionados ao consumo de energia elétrica, à geração de resíduos sólidos e ao transporte de alimentos. O uso contínuo de equipamentos de refrigeração e iluminação pode elevar o consumo energético, tornando essencial a adoção de medidas para promover a eficiência no uso de recursos. Da mesma forma, o armazenamento e a movimentação de gêneros alimentícios podem gerar embalagens descartáveis e outros resíduos sólidos que exigem destinação adequada. Além disso, a logística de transporte dos alimentos pode contribuir para emissões atmosféricas, sendo necessário avaliar estratégias que reduzam a pegada de carbono da operação.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Diante dessas questões, **recomenda-se a adoção de práticas sustentáveis para mitigar os impactos ambientais. O uso de equipamentos energeticamente eficientes, como refrigeradores com selo de eficiência energética, pode reduzir o consumo elétrico. Da mesma forma, a implementação de boas práticas de descarte e separação de resíduos sólidos, priorizando a reciclagem de materiais e a substituição de embalagens descartáveis por alternativas reutilizáveis ou biodegradáveis, pode minimizar os impactos ambientais.** Quanto à logística, pode ser interessante avaliar a otimização das rotas de transporte para reduzir deslocamentos desnecessários, contribuindo para a redução da emissão de poluentes e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis.

A formalização dessas diretrizes como critérios para a execução contratual deverá ser debatida no planejamento da contratação. A Administração poderá avaliar a pertinência de estabelecer mecanismos de monitoramento ambiental, como registros periódicos sobre o consumo de energia e a destinação de resíduos, com o objetivo de acompanhar e melhorar a eficiência da operação ao longo do tempo. Além disso, podem ser discutidas estratégias para conscientização dos servidores envolvidos no processo, promovendo ações educativas sobre sustentabilidade e boas práticas ambientais dentro da gestão pública.

A inclusão de medidas voltadas à sustentabilidade contribui para que a contratação atenda não apenas aos requisitos operacionais e administrativos, mas também aos princípios da responsabilidade ambiental e eficiência no uso dos recursos públicos. **Dessa forma, a Administração pode garantir que a locação do imóvel ocorra de maneira alinhada às boas práticas ambientais, promovendo benefícios tanto para a gestão municipal quanto para a comunidade.**

13- POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Conforme art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 18. A fase preparatória do processo licitatório é caracterizada pelo planejamento e deve compatibilizar-se com o plano de contratações anual de que trata o inciso VII do caput do art. 12 desta Lei, sempre que elaborado, e com as leis orçamentárias, bem como abordar todas as considerações técnicas, mercadológicas e de gestão que podem interferir na contratação, compreendidos:

(...) § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação, e conterá os seguintes elementos:

(...) XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Planejamento, **DECLARAMOS** que:

☒ É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante
☐ NÃO É VIÁVEL a contratação proposta pela unidade requisitante



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PARIPIRANGA
EQUIPE DE PLANEJAMENTO

A análise realizada ao longo deste Estudo Técnico Preliminar demonstrou que a locação do imóvel destinado ao armazenamento e distribuição de gêneros alimentícios adquiridos pelo PNAE e PAA é a solução mais viável para o Município de Paripiranga, considerando os critérios técnicos, econômicos e operacionais envolvidos.

A opção pela locação do imóvel foi fundamentada na inexistência de espaços públicos disponíveis que atendam às especificações necessárias para a adequada execução das atividades. Além disso, a escolha do imóvel avaliado baseia-se em critérios de localização, infraestrutura e custo-benefício, sendo que a proposta apresentada encontra-se compatível com os valores praticados no mercado, conforme laudo de avaliação imobiliária. Dessa forma, a contratação atende aos princípios da economicidade, eficiência e vantajosidade para a Administração Pública.

O levantamento realizado demonstrou que a locação do imóvel é a alternativa que melhor equilibra segurança jurídica, viabilidade financeira e atendimento às exigências operacionais para a execução do serviço. A estrutura do local possibilita o adequado armazenamento dos alimentos, garantindo que os gêneros adquiridos sejam preservados dentro das condições sanitárias exigidas pela legislação vigente. A proximidade do imóvel em relação às unidades que serão atendidas favorece a logística de distribuição, reduzindo custos de transporte e aumentando a eficiência do serviço prestado.

Diante do exposto, **conclui-se que a contratação proposta é adequada, necessária e vantajosa para o Município, atendendo integralmente à demanda existente.** O estudo realizado permitiu a avaliação técnica e econômica da solução, demonstrando que a escolha do imóvel e as condições da locação encontram-se alinhadas às necessidades do serviço. Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento dos trâmites administrativos para a formalização da contratação, garantindo a continuidade do atendimento às políticas públicas de alimentação e o cumprimento dos princípios que regem a Administração Pública.

Patrícia Cerqueira Guimarães
SETOR DE PLANEJAMENTO

Rafael Menezes Santana
SETOR DE PLANEJAMENTO