



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Pelo presente instrumento, encaminha-se o **Documento do Estudo Técnico Preliminar**.

ETP- Nº /2026

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

1.1. Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução, em busca de um imóvel com fito em atender as necessidades desta Secretaria Municipal de Educação as quais se destinam o Setor da Merenda Escolar, assim como descrever o conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades dos servidores e usuários dos serviços prestados por este serviço, especificando a funcionalidade do imóvel, discriminando a compartimentalização, o dimensionamento dos ambientes.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A presente demanda se destina a obter de um espaço físico adequado, de forma provisória e urgente, no intuito de ser usado como Sede Municipal para o abastecimento de Merenda Escolar.

2.2. O setor atualmente utilizado para o armazenamento da merenda escolar não comporta mais, de forma adequada, o volume de alimentos necessários ao atendimento da rede municipal de ensino, em razão do aumento gradativo do número de estudantes matriculados, inclusive com a ampliação da oferta da Educação de Jovens e Adultos (EJA) e do ensino em tempo integral, a estrutura atualmente disponível deixou de atender satisfatoriamente à demanda, sobretudo quanto à capacidade física, à organização interna e às condições adequadas para o correto armazenamento dos alimentos, o que compromete a logística de recebimento, separação, guarda e distribuição dos gêneros alimentícios.

2.3. A situação ora apresentada evidencia a necessidade de disponibilização de novo espaço físico, com divisórias e/ou ambientes distintos, ventilação adequada, condições de higiene, salubridade e conservação compatíveis com o armazenamento de alimentos, a fim de garantir a continuidade e a eficiência do serviço público de alimentação escolar. A alimentação escolar constitui direito dos alunos da educação básica pública e deve ser promovida em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Programa Nacional de Alimentação Escolar – PNAE, notadamente quanto à oferta de alimentação adequada, segura e em condições apropriadas de armazenamento e manuseio.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Art. 5º São diretrizes da Alimentação Escolar:

I – o emprego da alimentação saudável e adequada, compreendendo o uso de alimentos variados, seguros, que respeitem a cultura, as tradições e os hábitos alimentares saudáveis, contribuindo para o crescimento e o desenvolvimento dos alunos e para a melhoria do rendimento escolar, em conformidade com a sua faixa etária e seu estado de saúde, inclusive dos que necessitam de atenção específica;”

2.3. Em consonância com o **art.37 da Constituição Federal**, é dever da administração pública do município assegurar a eficiência, qualidade e segurança, inclusive, no fornecimento de merenda escolar para toda a rede de ensino.

Art. 2º Entende-se por alimentação escolar todo alimento oferecido no ambiente escolar, independentemente de sua origem, durante o período letivo.

Art. 3º A alimentação escolar é direito dos alunos da educação básica pública e dever do Estado e será promovida e incentivada com vista ao atendimento das diretrizes estabelecidas nesta Resolução. Conforme orienta as resoluções do FNDE: Nº 06, DE 08 DE MAIO DE 2020 e Nº 7, de 2 de maio de 2024.

2.4. Diante do exposto, conclui-se pela necessidade de identificação de solução de mercado voltada à locação de imóvel apto a atender às exigências atuais da Administração, com vistas a garantir a regular execução das atividades relacionadas à merenda escolar.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. No âmbito do presente Estudo Técnico Preliminar, foram avaliadas as alternativas de mercado existentes para atendimento da necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico destinado ao armazenamento dos alimentos da merenda escolar, com vistas a assegurar condições adequadas de guarda, conservação, organização, segurança e salubridade dos gêneros alimentícios. A análise das soluções observou, especialmente, a diretriz do art. 44 da Lei nº 14.133/2021, segundo a qual, havendo possibilidade de compra ou locação de bens, o estudo técnico preliminar deve considerar os custos e os benefícios de cada alternativa, com indicação da solução mais vantajosa para a Administração.

Foram consideradas, para fins de cotejo, as seguintes opções de mercado:

- Locação de imóvel ou espaço físico;
- Construção de estrutura própria;
- Aquisição de imóvel ou espaço físico.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Diante da análise realizada, verifica-se que a alternativa de **locação de imóvel ou espaço físico** mostra-se a mais adequada ao atendimento da necessidade administrativa, por possibilitar solução imediata, flexível e compatível com a realidade operacional do Município. Tal conclusão harmoniza-se com a disciplina da IN SEGES/ME nº 103/2022, que dispõe sobre os procedimentos de seleção de imóveis para locação e exige a demonstração da necessidade da contratação, da adequação do imóvel ao interesse público e da justificativa da escolha adotada.

No caso concreto, a locação revela-se a solução mais eficiente, pois permite a utilização de espaço com características compatíveis com a finalidade pretendida, devendo o imóvel apresentar condições mínimas de conservação, ventilação, proteção contra umidade, facilidade de higienização, segurança patrimonial, controle de acesso e área suficiente para a adequada organização e estocagem dos gêneros alimentícios. Tais exigências decorrem da própria natureza do objeto, já que o armazenamento de alimentos demanda ambiente apto a preservar a integridade dos produtos e a prevenir perdas, deterioração e riscos sanitários.

Além disso, sob a ótica econômico-administrativa, a locação constitui alternativa menos onerosa no curto e médio prazo, quando comparada à aquisição ou à construção de estrutura própria, sobretudo em cenários nos quais a necessidade pode sofrer readaptações futuras. Também merece registro que a Lei nº 14.133/2021 prevê hipótese de inexigibilidade para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos legais pertinentes, entre eles a avaliação prévia e as justificativas da singularidade e da vantagem para a Administração.

Ainda quanto aos aspectos contratuais, convém registrar que eventuais benfeitorias necessárias devem ser analisadas à luz do art. 35 da Lei nº 8.245/1991, segundo o qual, salvo disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário são indenizáveis, bem como as úteis, quando autorizadas. Por essa razão, a Administração deve avaliar previamente o estado de conservação do imóvel e a necessidade de adaptações, inclusive para estimar adequadamente os custos envolvidos na contratação.

Para definição da solução mais adequada, considerou-se que o local destinado ao armazenamento dos alimentos deve possuir espaço físico compatível com o volume estocado, organização que favoreça o fluxo de recebimento e distribuição, proteção contra contaminantes, vetores e pragas, superfícies passíveis de higienização, ventilação adequada e condições de controle de temperatura quando houver necessidade de conservação refrigerada ou congelada. A RDC ANVISA nº 216/2004 estabelece que o armazenamento deve ocorrer em local limpo e organizado, protegido contra



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

contaminantes, com uso de estrados, paletes ou prateleiras, e com monitoramento regular das condições que preservem a qualidade higiênico-sanitária dos alimentos. O FNDE também destaca que a logística da alimentação escolar depende de centrais de armazenagem e de estrutura apropriada para conservação e controle de temperatura dos gêneros alimentícios.

https://bvsms.saude.gov.br/bvs/saudelegis/anvisa/2004/res0216_15_09_2004.html

b) Construção de estrutura própria

A construção de estrutura própria constitui alternativa de caráter permanente, mas demanda elevado aporte de recursos financeiros, planejamento orçamentário de médio e longo prazo, elaboração de projetos, obtenção de licenças e prazo considerável para execução da obra. Em razão disso, não se mostra compatível com a necessidade administrativa atual, que exige solução tempestiva para garantir o adequado armazenamento dos alimentos destinados à merenda escolar.

Além do custo mais elevado e do prazo mais extenso, a construção importa maior imobilização de recursos públicos, circunstância que deve ser ponderada em observância ao art. 44 da Lei nº 14.133/2021, que impõe a análise comparativa entre compra e locação sob a perspectiva de custos e benefícios. Assim, embora a construção possa representar solução definitiva em tese, não se apresenta, no presente momento, como a alternativa mais eficiente nem a mais vantajosa para a Administração.

c) Aquisição de imóvel ou espaço físico

A aquisição de imóvel ou espaço físico também representa solução de natureza permanente, porém exige elevado dispêndio financeiro inicial, além de custos adicionais com manutenção, adequações e eventuais intervenções necessárias para que o bem atenda plenamente à finalidade de armazenamento de alimentos. Nos termos do art. 44 da Lei nº 14.133/2021, essa alternativa deve ser comparada com a locação quanto aos custos e benefícios, não sendo suficiente a mera possibilidade jurídica de aquisição para justificar sua adoção.

Ademais, a Lei nº 14.133/2021, ao tratar da aquisição ou locação de imóveis, exige motivação qualificada, com avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptação e das justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração. Nesse contexto, a aquisição não se mostra a solução mais adequada no caso concreto, especialmente porque implica maior comprometimento patrimonial e financeiro, sem demonstrar vantagem proporcional em relação à locação. Também deve ser considerado que, diferentemente da locação, a aquisição transfere à Administração, de forma integral, os ônus permanentes de conservação e manutenção do imóvel. Essa circunstância reforça a menor atratividade da solução aquisitiva no presente caso, inclusive porque, em eventual contrato de locação, a disciplina das benfeitorias e



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

adaptações pode ser tratada conforme o regime legal e contratual aplicável, com observância do art. 35 da Lei nº 8.245/1991.

*** Ampliação ou adaptação do imóvel atualmente utilizado**

A ampliação ou adaptação do imóvel atualmente utilizado para armazenamento da merenda escolar foi considerada como alternativa em tese possível, por aproveitar estrutura já conhecida pela Administração. Contudo, essa opção depende de fatores que reduzem sua atratividade, como disponibilidade física para ampliação, autorização do proprietário, prazo para execução das intervenções e custo adicional com obras, adequações sanitárias e eventual implantação de sistema de refrigeração.

Além disso, ainda que a adaptação pudesse resolver parcialmente a limitação de área, não há garantia de que o imóvel atualmente utilizado alcançaria padrão estrutural equivalente ao do imóvel ora pretendido, sobretudo porque este já dispõe de câmara fria instalada.

Desse modo, a solução de ampliação ou adaptação tende a exigir mais tempo, mais investimento e maior risco de inadequação operacional, razão pela qual não se mostra a alternativa mais eficiente para a necessidade presente.

Conclusão do levantamento de mercado

Diante da análise das alternativas de mercado acima expostas, conclui-se que a locação de imóvel ou espaço físico destinado ao armazenamento dos alimentos da merenda escolar é a solução que melhor atende ao interesse público, por reunir condições de viabilidade técnica, economicidade, celeridade e flexibilidade administrativa. A conclusão encontra respaldo no art. 44 da Lei nº 14.133/2021, que exige a avaliação comparativa entre compra e locação, bem como na IN SEGES/ME nº 103/2022, que orienta a motivação da escolha do imóvel e a demonstração de sua adequação ao atendimento da necessidade administrativa.

A opção pela locação, portanto, mostra-se mais vantajosa do que a construção ou a aquisição de imóvel próprio, por permitir atendimento mais célere da demanda, menor comprometimento inicial de recursos públicos e maior capacidade de adaptação futura às necessidades da Administração. Desse modo, resta evidenciado que a solução locatícia atende aos princípios da eficiência, da economicidade e do planejamento que regem as contratações públicas.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO CONTRATUAL

4.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel destinado ao funcionamento provisório da Sede Municipal de Alimentação Escolar (SEMAE) da Secretaria Municipal de Educação, com a finalidade de assegurar espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e logísticas relacionadas ao recebimento, organização, armazenamento e distribuição dos gêneros alimentícios da alimentação escolar.

4.2. No momento, a locação de imóvel mostra-se a alternativa mais viável e adequada ao interesse público, em razão da urgência da demanda e da necessidade de disponibilização



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

imediate de espaço físico apto ao atendimento das finalidades institucionais da Administração. A medida possui caráter provisório, mas se revela necessária para garantir a continuidade e a regularidade dos serviços vinculados à alimentação escolar, evitando prejuízos à execução das atividades da Secretaria Municipal de Educação.

4.3. Com base nas análises técnicas e na pesquisa de mercado realizadas, a escolha deste imóvel considera diversos fatores que o qualificam como a alternativa mais adequada disponível, justificando a decisão pela sua contratação. Os principais aspectos considerados são:

- **Localização Estratégica:** O imóvel está localizado no centro da cidade, facilitando o acesso para transporte e distribuição dos produtos para as unidades educacionais.
- **Condições Estruturais:** O espaço locado apresenta infraestrutura compatível com as exigências para o armazenamento de alimentos, incluindo ventilação adequada, segurança estrutural e espaço suficiente para organização eficiente dos produtos.
- **Segurança:** Foi verificado que o imóvel conta com medidas de segurança satisfatórias, minimizando riscos de furtos ou danos aos produtos armazenados.
- **Custo-Benefício:** A solução apresenta uma relação custo-benefício viável, conforme as práticas de mercado e o orçamento disponível, promovendo economicidade ao erário público.
- **Atendimento a Normas Sanitárias:** As condições do imóvel atendem às normas sanitárias vigentes, garantindo a preservação da qualidade dos produtos armazenados.

A decisão pela locação deste imóvel, portanto, reflete a escolha mais eficiente e vantajosa em termos de estrutura, logística e custos, alinhando-se aos princípios da Lei 14.133/2021 ao promover o interesse público com transparência, eficácia e economicidade.

REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO

5.1. A presente contratação visa assegurar que a escolha da solução para a locação do imóvel destinado a servir como centro de distribuição dos produtos da merenda escolar atenda a critérios de qualidade, sustentabilidade e conformidade legal, proporcionando uma operação eficiente e segura, alinhada às regulamentações específicas aplicáveis.

Os requisitos também consideram a adoção de práticas sustentáveis e o cumprimento de padrões mínimos de qualidade e desempenho, respeitando os princípios da economicidade e do desenvolvimento sustentável. Com base na análise de mercado realizada, identificou-se que o imóvel situado na Rua: Gentil Fonseca Lobo nº 321 e 327, Centro – Itabaiana/Se, atende plenamente aos requisitos em termos de quantitativos, características técnicas e logísticas, sendo assim a melhor opção de contratação no momento.

Requisitos Gerais: Localização centralizada, facilitando o acesso para a distribuição da merenda escolar.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

- ✓ **Espaço adequado para armazenamento seguro de alimentos;** com condições adequadas de ventilação e temperatura, facilidades de acesso, incluindo carga e descarga, e vias de acesso em boas condições.
- ✓ **Requisitos Legais;** Conformidade com a Lei 14.133/2021, respeitando todos os princípios estabelecidos, como a legalidade e a impessoalidade. Possuir todas as licenças e autorizações necessárias para o funcionamento do espaço como almoxarifado, cumprimento das normas sanitárias e de segurança alimentar.
- ✓ **Requisitos de Sustentabilidade:** Implementação de práticas sustentáveis na operação, como gerenciamento adequado de resíduos e uso eficiente de recursos energéticos. Propostas de armazenamento sustentável, utilizando materiais que minimizam impacto ambiental.
- ✓ **Requisitos da Contratação:** Período de locação inicial de 12 meses, com possibilidade de prorrogação conforme a necessidade e o desempenho observado. Valor compatível com as práticas de mercado, para o período contratado o imóvel deve estar totalmente disponível e em boas condições estruturais antes da assinatura do contrato para evitar custos adicionais imprevistos.

5.2. A definição dos requisitos da contratação deve assegurar que a estrutura ofertada atenda de forma adequada às necessidades de armazenamento da merenda escolar, sem estabelecer exigências desnecessárias ou especificações que restrinjam a competitividade do certame. Assim, a análise se concentra nos elementos indispensáveis para garantir o atendimento satisfatório das demandas logísticas e operacionais da Secretaria de Educação do Município de Itabaiana/SE.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1. A estimativa das quantidades para a presente contratação corresponde à locação de 01 (um) imóvel destinado ao funcionamento do Setor Municipal de Abastecimento de Merenda Escolar (SEMAE), por ser essa a quantidade suficiente para atender à necessidade administrativa identificada. Considerando a natureza do objeto, verifica-se que a demanda do Município pode ser plenamente suprida por uma única unidade mobiliária, desde que esta disponha de espaço físico adequado, localização compatível e condições estruturais apropriadas ao armazenamento e à operacionalização da merenda escolar.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

7.1- A locação do imóvel terá um valor global estimado de aproximadamente de R\$ 44.400,00 (Quarenta e quatro mil, e quatrocentos reais) considerando os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária com base no PCA 2026, considerando-se os preços praticados no mercado e a previsão orçamentária.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. Não foram identificadas, no presente momento, contratações correlatas ou interdependentes que se mostrem indispensáveis à execução do objeto principal, consistente na locação de 01 (um) imóvel para funcionamento do Setor Municipal de Abastecimento de Merenda Escolar (SEMAE). A utilização do imóvel, em princípio, não depende de outra contratação para produzir seus efeitos essenciais, devendo o espaço ser disponibilizado em condições adequadas de uso, sem a necessidade de ajustes estruturais relevantes pela Administração. Caso surja necessidade de intervenções pontuais, estas deverão ser avaliadas oportunamente, em processo próprio, observando-se a pertinência técnica e a vantajosidade administrativa.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

10.1. - A demanda está alinhada ao Planejamento e Gerenciamento de Plano Anual Contratação-PCA 2026 registradas pela Secretaria Municipal de Educação de Itabaiana/SE.

I. ID PCA no PNCP: 13128798000101-0-000001/2025

II. Data de publicação no PNCP: 16/05/2024

III. ID do item no PCA: 13185

IV. Classe/Grupo: 3065;3069

V. Identificador da Futura Contratação: 983157-32/2025

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Os resultados pretendidos com a locação do imóvel situado na Rua: Gentil Fonseca Lobo, 321/327, destinado a servir como armazém para produtos da merenda escolar, visam atender a diversos objetivos estratégicos e operacionais da Secretaria de Educação do Município de Itabaiana/Se. Para isso, espera-se assegurar a:

Eficiência Logística: Facilitar a distribuição dos produtos da merenda escolar para as unidades educacionais, otimizando rotas e reduzindo custos de transporte através de uma localização central e de fácil acesso.

Conformidade Sanitária: Conformidade Sanitária: Garantir que o armazenamento e manuseio dos produtos atendam às normas sanitárias vigentes, preservando a qualidade e integridade dos alimentos destinados aos alunos.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

Segurança no Armazenamento: Proteger os produtos contra danos ou perdas decorrentes de eventuais falhas na segurança do imóvel, estabelecendo medidas adequadas para minimizar tais riscos.

Economia de Recursos: Promover um uso racional e econômico dos recursos públicos, assegurando que o valor da locação seja compatível com o praticado no mercado, conforme determina o artigo 23 da Lei 14.133.

Impacto Socioeconômico Positivo: Contribuir para a dinamização econômica local, potencialmente gerando empregos e movimentando a economia da região.

Atendimento às Necessidades Educacionais: Assegurar que a disponibilidade de merenda escolar não sofra interrupções, apoiando a plena função educativa das escolas municipais.

Sustentabilidade: Considerar ações sustentáveis no armazenamento e distribuição dos produtos, alinhando-se aos princípios de desenvolvimento nacional sustentável previstos na legislação em vigor.

2. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1. A contratação para locação de imóvel destinado ao funcionamento de almoxarifado para armazenamento de gêneros alimentícios da merenda escolar, no município de Itabaiana/SE, considera a avaliação dos possíveis impactos ambientais, nos termos da Lei nº 14.133/2021. Nesse contexto, identificam-se os seguintes impactos potenciais e respectivas medidas mitigadoras:

- **Impacto no consumo de energia elétrica:** A utilização do imóvel poderá acarretar aumento no consumo de energia, em razão da necessidade de iluminação e uso de equipamentos de refrigeração. Como medida mitigadora, recomenda-se a adoção de soluções eficientes, como lâmpadas de LED e equipamentos com adequada classificação energética.
- **Geração de resíduos sólidos:** A operação do almoxarifado poderá gerar resíduos, especialmente oriundos de embalagens. Como medida preventiva, deve-se implementar práticas de gerenciamento de resíduos sólidos, com segregação, reaproveitamento e destinação final ambientalmente adequada.
- **Impacto na qualidade do ar:** O transporte de mercadorias poderá contribuir para a emissão de poluentes atmosféricos. Recomenda-se priorizar, sempre que possível, a utilização de veículos com menor emissão de poluentes.



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITABAIANA

- **Uso de recursos hídricos:** As atividades de limpeza e manutenção poderão elevar o consumo de água. Como medida mitigadora, sugere-se a adoção de dispositivos economizadores e a promoção do uso racional da água.
- **Segurança alimentar:** A armazenagem inadequada pode comprometer a qualidade dos alimentos. Como medida mitigadora, é indispensável o controle de temperatura, umidade e condições de higiene, em conformidade com as normas sanitárias vigentes.

3. DICIONÁRIO DE VIABILIDADE

13.1. Diante de todas as considerações apresentadas nos itens anteriores, a Equipe de Planejamento aponta como viável a locação de imóvel destinado ao armazenamento de gêneros alimentícios para a merenda escolar, considerando a essencialidade da demanda para o adequado funcionamento do programa de alimentação escolar.

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

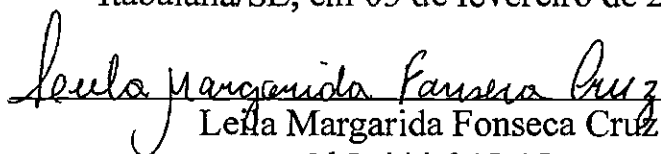
- A relação custo-benefício da contratação mostra-se favorável, considerando a necessidade de garantir condições adequadas de estocagem, conservação e distribuição dos alimentos.
- Os requisitos relevantes para a contratação foram devidamente levantados e analisados, inclusive quanto ao prazo necessário para disponibilização do espaço em condições adequadas de uso pelo órgão.

13.2. Ressalta-se que o imóvel apresenta área física compatível com as necessidades de armazenamento de gêneros alimentícios, estando localizado em ponto estratégico no município de Itabaiana/SE, facilitando a logística de recebimento e distribuição. Dispõe de espaço interno adequado, passível de organização para estocagem conforme as exigências sanitárias e operacionais, possibilitando a correta separação, acondicionamento e controle dos produtos. Destaca-se, ainda, que não foram identificadas inconformidades estruturais que comprometam sua utilização para a finalidade pretendida.

13.3. Considerando os aspectos expostos, esta Equipe de Planejamento declara viável a presente contratação.

13.4. Em conformidade com a legislação vigente, encaminhe-se à autoridade competente para análise quanto à conveniência e oportunidade da contratação, bem como para adoção das providências cabíveis.

Itabaiana/SE, em 03 de fevereiro de 2026


Leila Margarida Fonseca Cruz
915. ***.345-15

Membro convidado da equipe de Planejamento e Contratação