



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

02
2



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Assistência Social, 18.596.212/0001-49



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo não possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento

Alzenir Teixeira da Silva, Maria do Carmo Costa Cardoso



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão enfrenta dificuldades logísticas e operacionais devido à carência de espaços adequados para a realização de suas atividades administrativas e serviços públicos.

Em atendimento ao inciso I do art. 18 da Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e buscar a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão enfrenta um déficit significativo em infraestrutura logística e operacional que compromete a eficácia de suas atividades administrativas e ofertas de serviços públicos à população. Essa carência de espaços adequados impede o desempenho otimizado das funções essenciais da administração pública, resultando em atrasos, ineficiência e, conseqüentemente, impacto negativo na qualidade dos serviços prestados.

Atualmente, as instalações disponíveis para a gestão municipal não atendem às demandadas necessidades contemporâneas, tanto em termos de espaço físico quanto em aspectos de acessibilidade e funcionalidade. O layout inadequado dos ambientes provoca dificuldades na realização de reuniões, capacitações, atendimento ao público e execução de projetos, limitando a capacidade de inovação e a agilidade nas respostas às demandas sociais.

Além disso, a falta de locais apropriados para a realização de eventos públicos e administrativos enfraquece a presença do governo local na comunidade e dificulta a transparência e a participação

11



cidadã nos processos decisórios. Esses fatores interferem diretamente na confiança da população nas instituições públicas e na efetividade das políticas públicas implementadas.

A superação dessa problemática é imprescindível para assegurar que os serviços prestados pela Prefeitura sejam realizados de maneira eficiente, eficaz e com qualidade, alinhando-se assim ao interesse público. A criação de espaços adequados não apenas possibilitará uma melhor organização interna, mas também permitirá uma interação mais próxima entre o governo e a comunidade, impulsionando o fortalecimento da cidadania e a participação social.

Diante desse cenário, é evidente que a alocação de recursos para resolver essa deficiência estrutural é uma estratégia prioritária para atender às necessidades reais da população de Itinga do Maranhão, promovendo o desenvolvimento social e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida no município.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão necessita de uma solução que resolva as dificuldades logísticas e operacionais enfrentadas pela carência de espaços adequados para a realização de suas atividades administrativas e serviços públicos. A seguir, são apresentados os requisitos essenciais que a proposta contratada deverá atender.

Requisitos da solução contratada:

1. Disponibilidade de espaços administrativos adequados, com área mínima de 100 m², distribuídos em salas de atendimento e áreas comuns.
2. Infraestrutura acessível, em conformidade com a Norma Brasileira (NBR) 9050, garantindo acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.
3. Sistema de climatização eficiente, com controle de temperatura e qualidade do ar em todas as áreas utilizadas por servidores e cidadãos.
4. Instalações elétricas e hidráulicas que atendam às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), garantindo segurança e funcionalidade.
5. Provisão de mobiliário ergonômico e equipamentos de escritório suficientes para o número de servidores, incluindo mesas, cadeiras, armários e materiais de informática.
6. Área destinada a reuniões com capacidade mínima para 10 pessoas, com recursos audiovisuais integrados, como projetor e sistema de som.
7. Sistemas de segurança, incluindo circuito fechado de televisão (CCTV) e sistemas de alarme, assegurando a proteção das instalações e dos servidores.
8. Plano de manutenção preventiva e corretiva das instalações, com medidas garantidoras de conservação e funcionalidade dos espaços ao longo do contrato.
9. Conformidade com as normas ambientais vigentes, promovendo práticas sustentáveis no uso de recursos e na gestão de resíduos.

Esses requisitos foram elaborados para garantir que a contratação atenda plenamente à demanda da



prefeitura, possibilitando um ambiente adequado para o desempenho efetivo das atividades administrativas e prestação de serviços públicos à população local.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para as dificuldades logísticas e operacionais da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão:

1. Locação de espaços administrativos

Vantagens:

- Custo: Baixo custo inicial, pois não requer investimento em reforma e construção.
- Flexibilidade: É possível escolher diferentes locais conforme necessidade imediata.
- Tempo de implementação: Rápida, uma vez que a locação pode ser feita em curto prazo.

Desvantagens:

- Manutenção: A responsabilidade pela manutenção geralmente recai sobre o locatário.
- Adaptabilidade: Limitações na personalização do espaço conforme as necessidades específicas.
- Custo a longo prazo: Pode se tornar dispendiosa devido ao pagamento contínuo de aluguel.

Análise comparativa das soluções:

- Locação de espaços oferece flexibilidade e rápida implementação, mas pode gerar altos custos ao longo do tempo.

A escolha da melhor alternativa deverá considerar a necessidade urgente de espaços adequados, o orçamento disponível e a perspectiva de crescimento das demandas administrativas e de serviços públicos em Itinga do Maranhão.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de espaços administrativos para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão se justifica de forma robusta, considerando tanto as necessidades logísticas e operacionais enfrentadas quanto os aspectos econômicos envolvidos. Primeiramente, o desempenho da solução proposta é adequado, uma vez que a locação admite a utilização imediata dos espaços sem a necessidade de longos processos construtivos ou adaptações estruturais complexas. A compatibilidade da locação com as diferentes atividades administrativas garante ao município a flexibilidade necessária para atender às demandas específicas de cada setor, viabilizando uma resposta mais ágil às necessidades emergentes e possibilitando um uso otimizado dos recursos disponíveis.

Em termos de implementação, a locação de espaços administrativos apresenta uma facilidade notável. O processo de busca e negociação pode ser realizado rapidamente, permitindo que a administração pública inicie suas atividades em novos ambientes com prazos mais curtos, o que é essencial dada a urgência de resolver as dificuldades logísticas atuais. Além disso, os contratos de



locação costumam incluir características que atendem às necessidades específicas da Prefeitura, como acessibilidade e localização estratégica, facilitando o acesso da população aos serviços públicos.

Os benefícios operacionais associados à locação também merecem destaque. Em vez de arcar com os custos de manutenção de prédios próprios, a Prefeitura poderá contar com a estrutura já pronta e mantida pela empresa locadora, garantindo que os espaços estejam sempre em condições adequadas de uso. Isso minimiza riscos relacionados à gestão predial, uma vez que questões de manutenção e suporte ficarão sob responsabilidade do locador. Ademais, a escalabilidade da solução oferece um importante diferencial: conforme as demandas aumentem, a administração pode optar por locar novos espaços ou realocar-se para unidades maiores, sem comprometer seus recursos em investimentos fixos.

Do ponto de vista econômico, a locação de espaços administrativos representa uma solução vantajosa em termos de custo-benefício. Inicialmente, os gastos com a locação são previsíveis e controláveis, alinhando-se às limitações orçamentárias da Prefeitura. O retorno esperado em relação ao investimento é substancial, considerando que a locação permite a continuação das atividades essenciais sem interrupções, o que é crucial para a eficiência do serviço público. Comparativamente, os investimentos em aquisição e manutenção de imóveis demandariam alocação de recursos financeiros consideráveis, os quais poderiam ser direcionados para outras áreas prioritárias, como saúde e educação.

Por fim, a locação de espaços administrativos se demonstra a solução mais adequada para enfrentar as dificuldades logísticas e operacionais da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão. Esta abordagem não só garante uma implementação rápida e eficiente, mas também assegura a continuidade no atendimento à população, promovendo uma administração pública mais ágil, dinâmica e responsiva às demandas sociais. Os ganhos em eficiência, viabilidade financeira e adequação ao interesse público reforçam a escolha pela locação como uma alternativa primorosa para os desafios enfrentados atualmente.

☰ QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA DOS CONSELHOS, VINCULADA À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.	MÊS	12,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total					R\$ 0,00



06
2



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação para locação de espaços administrativos pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão não será parcelada devido à natureza das atividades administrativas e serviços públicos que se pretende desenvolver. A locação de um espaço único é fundamental para garantir a integração das operações, facilitar a comunicação entre os setores e otimizar o uso dos recursos disponíveis. O fracionamento da locação em parcelas poderia gerar dificuldades logísticas, uma vez que diferentes espaços poderiam não atender adequadamente às necessidades específicas de cada setor, resultando em uma dispersão que comprometeria a eficiência dos serviços prestados.

Além disso, a execução da solução proposta requer um ambiente coeso e adequado que atenda a demanda imediata da administração municipal. O parcelamento poderia prolongar o processo de transição para novos espaços e gerar incertezas quanto à disponibilidade e adequação dos locais, prejudicando a continuidade das atividades administrativas e compromissos por parte da prefeitura. Ao evitar o parcelamento, a administração pode assegurar a ocupação rápida e eficiente do espaço necessário para atender suas funções, evitando lacunas operacionais que poderiam afetar negativamente o atendimento ao cidadão.

Por fim, a escolha por uma contratação única favorece o atendimento ao interesse público, pois permite que a Prefeitura de Itinga do Maranhão implemente soluções eficazes sem interrupções. Esta abordagem promove a eficiência na gestão pública, garantindo que os recursos sejam utilizados de maneira mais racional e que a priorização de serviços essenciais ocorra sem atrasos ou complicações decorrentes de múltiplas locações. Dessa forma, opta-se por uma solução direta que assegura a agilidade e efetividade necessárias para melhor servir à comunidade local.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de espaços administrativos representa uma solução eficaz para o problema enfrentado pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, ao proporcionar um atendimento rápido e adequado às suas necessidades logísticas. Esse tipo de contratação se destaca pela economicidade, uma vez que a locação de imóveis pode resultar em custos menores em comparação à construção ou reforma de prédios administrativos. O investimento é direcionado para o aluguel mensal, que pode ser ajustado conforme as demandas, evitando gastos excessivos com manutenção e infraestrutura própria.

Além disso, a solução de locação permite otimizar recursos humanos, materiais e financeiros. Com a redução do tempo necessário para implantação de novas instalações, os servidores poderão se concentrar em suas atividades administrativas e nos serviços públicos essenciais, melhorando a produtividade e a eficiência no atendimento à população. Isso implica também na redução de despesas relacionadas à mobiliário e equipamentos, já que muitas locações incluem esses itens prontos para uso imediato.



Ao optar pela locação, a Prefeitura ainda pode flexibilizar sua operação. Caso surjam novas demandas ou ajustes nas necessidades administrativas, é mais fácil mudar para outro espaço adequado sem grandes investimentos. Essa adaptabilidade garante um melhor aproveitamento dos recursos disponíveis e promove uma gestão financeira mais equilibrada, alinhando-se às diretrizes de planejamento estratégico da administração pública.

Portanto, a escolha pela locação de espaços administrativos não apenas maximiza o custo-benefício, mas também promove um uso eficiente dos recursos existentes, contribuindo para a melhoria da entrega de serviços à sociedade e garantindo que a Prefeitura possa atuar de maneira mais eficaz frente aos desafios logísticos que enfrenta.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a locação de espaços administrativos, é essencial que a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão adote algumas providências operacionais e estruturais que garantirão a execução eficiente da solução proposta. Inicialmente, deve ser realizada uma análise detalhada das necessidades específicas de espaço, incluindo a metragem quadrada necessária, a configuração do ambiente (salas de atendimento, salas de reunião, áreas comuns) e a localização estratégica para o acesso dos cidadãos. Esse diagnóstico permitirá que a administração escolha as locações com maior potencial de atender à demanda de serviços públicos.

Outro ponto importante é a avaliação das condições de segurança e acessibilidade dos imóveis a serem alugados. A Administração deve solicitar laudos técnicos que comprovem a adequação das instalações para o uso público, garantindo compliance normativo e minimizando riscos à saúde e segurança dos usuários e servidores. Além disso, é fundamental incluir no planejamento a identificação de imóveis que possuam infraestrutura básica, como acesso à internet, sistemas de ar-condicionado e iluminação adequada, favorecendo a realização das atividades administrativas sem interrupções.

A gestão do contrato de locação exige atenção particular, por isso, deve haver um plano específico de fiscalização e acompanhamento do uso dos espaços alugados. Isso pode envolver a designação de servidores capacitados para essa função, com treinamento focado nas especificidades relacionadas à locação imobiliária e gerenciamento de contratos de locação. Essa capacitação deve ser justificada pela complexidade da administração dos imóveis, considerando os aspectos legais e contratuais envolvidos, garantindo assim a correta execução e a mitigação de possíveis litígios.

Ainda na seara da eficiência, deve-se planejar a realização de vistorias periódicas nos imóveis locados, a fim de assegurar que as condições pactuadas no contrato sejam mantidas ao longo da vigência do mesmo. Essa prática é essencial não apenas para assegurar a integridade dos espaços, mas também para fomentar uma relação transparente e colaborativa com os locadores.

Finalmente, é recomendável que a Administração realize uma pesquisa de mercado previamente à locação, para identificar opções que ofereçam a melhor relação custo-benefício. Essa etapa procura



otimizar os recursos públicos aplicados, alinhando economicidade e eficiência com a necessidade emergente de espaços adequados para o funcionamento das atividades da Prefeitura Municipal.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise referente à necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de espaços administrativos pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão revela que não existem contratações adicionais essenciais que precisem ser realizadas antes da implementação da solução proposta. A locação de espaços administrativos, como resposta às dificuldades logísticas e operacionais enfrentadas, pode ser executada de forma autônoma, sem dependências técnicas ou operacionais que exijam contratações prévias.

Entretanto, é pertinente mencionar que a locação dos espaços pode demandar algumas contratações adicionais que se relacionam diretamente à manutenção e adequações necessárias para garantir a funcionalidade dos locais alugados. Por exemplo, podem ser necessárias contratações para serviços de manutenção periódica das instalações locadas, visando assegurar que os ambientes estejam sempre em condições adequadas de uso. Além disso, adaptações prediais específicas, como reformas ou ajustes na infraestrutura, podem ser requeridas para adequar os espaços às necessidades administrativas da Prefeitura.

Contudo, essas contratações de manutenção e adequações não são consideradas indispensáveis para que a locação aconteça, pois a solução principal ainda pode ser implementada independentemente dessas ações. Portanto, é possível concluir que, no cenário atual, não há outras contratações relacionadas que sejam imprescindíveis antes da locação do espaço administrativo, o que permite à Prefeitura avançar diretamente com a solução escolhida.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de espaços administrativos pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão pode gerar diversos impactos ambientais que precisam ser identificados e mitigados. Primeiramente, um dos principais impactos é o aumento do consumo de energia elétrica devido à necessidade de climatização, iluminação e equipamentos eletrônicos nas novas instalações. Esse aumento no consumo pode resultar em maiores emissões de gases de efeito estufa e maior pressão sobre os recursos energéticos locais.

Para mitigar esse impacto, é fundamental que a Prefeitura priorize a locação de imóveis que já possuam sistemas eficientes de energia, como fachadas com isolamento térmico, janelas com vidro duplo e tecnologias de iluminação LED. Além disso, a implementação de práticas de eficiência energética, como o uso de sensores de presença para iluminação e a instalação de sistemas de aquecimento de água que utilizem energia solar, pode ajudar a reduzir significativamente o consumo de energia nos novos espaços.



Outro impacto relevante é a geração de resíduos provenientes da mudança e das atividades administrativas. Embalagens, papel, plásticos e outros materiais descartáveis contribuem para a poluição e ocupam espaço em aterros sanitários. Para enfrentar essa questão, a adoção de uma política de gestão de resíduos é imprescindível. Medidas como a promoção da redução do uso de papel por meio da digitalização de documentos e a utilização de impressoras em modo econômico devem ser implementadas. Além disso, a criação de parcerias com organizações de reciclagem para a destinação correta de materiais recicláveis contribuirá para um manejo mais sustentável dos resíduos gerados.

A logística reversa também deve ser considerada. É essencial que a futura locação do espaço administrativo inclua a possibilidade de realizar a devolução de bens e equipamentos obsoletos aos fornecedores ou à rede de reciclagem apropriada. Isso não apenas diminui a quantidade de resíduos enviados para aterros, mas também garante que materiais possam ser reaproveitados em novos produtos ou processos. A inclusão de cláusulas contratuais que promovam a recuperação e reciclagem de equipamentos, como computadores e móveis, ajudará a minimizar o impacto ambiental das operações administrativas da prefeitura.

Por fim, a gestão consciente e responsável dos recursos hídricos também deve estar na pauta das preocupações ambientais. O uso de torneiras com temporizador e sistemas de reuso de águas pluviais pode reduzir o consumo de água nas instalações administrativas. Essas ações, quando integradas, não apenas atendem às demandas administrativas da Prefeitura, mas também contribuem para a sustentabilidade ambiental da região de Itinga do Maranhão, demonstrando o compromisso com práticas ecoeficientes e responsáveis na gestão pública.



CONCLUSÃO

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

Itinga do Maranhão - MA, 13 de Janeiro de 2025.

Maria do Carmo Costa Cardoso
Assessora Especial