



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, 01.614.537/0001-04



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Ildilene Santos Oliveira, Jessica Sabrina Miranda Lopes



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão enfrenta a necessidade de garantir a adequada disponibilização de espaços físicos para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e serviços à população, através do Núcleo de Atendimento ao Cidadão - NAC.

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 identifica uma carência significativa na disponibilização de espaços físicos adequados para a realização de suas atividades administrativas e para a prestação de serviços à população. Esta situação compromete o funcionamento eficaz do Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC), que é fundamental para assegurar a acessibilidade da comunidade aos serviços públicos essenciais.

A necessidade de proporcionar espaços físicos apropriados se justifica pela importância do NAC como um elo entre a administração pública e os cidadãos, facilitando o acesso a informações e serviços diversos. Atualmente, as limitações estruturais impactam não apenas a eficiência dos atendimentos realizados, mas também a capacidade de resposta da Prefeitura às demandas da população. A falta de infraestrutura adequada resulta em longas filas, atendimento precário e insatisfação entre os cidadãos, prejudicando o princípio da eficiência na gestão pública.

Ademais, a adequação dos espaços físicos contribuirá para a humanização do atendimento e o



fortalecimento da relação entre o Estado e os municípios, aspectos que são primordiais para a promoção da cidadania e o exercício do direito à informação. A melhoria da infraestrutura também pode fomentar um ambiente mais convidativo e acolhedor, estimulando a participação ativa da população nos processos administrativos.

Portanto, é essencial que a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão atenda a essa demanda por espaços adequados, visando não apenas a resolução das limitações atuais, mas também o melhor alinhamento com as expectativas e necessidades da população. Atender a essa emergência estrutural representa um compromisso com a transparência, eficiência e qualidade dos serviços públicos, refletindo o genuíno interesse público na gestão municipal.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão identifica a necessidade urgente de garantir espaços físicos adequados para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e serviços à população, através do Núcleo de Atendimento ao Cidadão - NAC. Para atender essa demanda, a contratação de uma solução que assegure a funcionalidade, acessibilidade e qualidade dos espaços é essencial. Os requisitos a seguir foram elaborados para que a proposta selecionada atenda plenamente às necessidades identificadas.

Requisitos da solução contratada:

1. O espaço físico deve possuir no mínimo 200 m² de área útil, permitindo a realização de atendimentos simultâneos a pelo menos cinco cidadãos com conforto.
2. As instalações devem estar localizadas em área central e de fácil acesso, preferencialmente em locais com transporte público disponível a menos de 300 metros.
3. O imóvel deverá ter estrutura adequada para acesso de pessoas com deficiência (PCD), incluindo rampas, banheiros adaptados e sinalização tátil.
4. Deve contar com salas privativas para atendimentos individualizados, garantindo a confidencialidade do serviço prestado.
5. O ambiente deve ser climatizado, com sistema de ventilação adequado, que assegure condições agradáveis durante todo o ano.
6. A iluminação deve ser composta por luz natural e artificial, com intensidade ajustável e atenção especial para áreas de atendimento.

Esses requisitos visam garantir que a solução contratada não apenas satisfaça as necessidades imediatas da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, mas também proporcione um ambiente que beneficie a população e os servidores envolvidos na prestação de serviços.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de imóveis já disponíveis

Vantagens:

- Tempo de implementação reduzido, podendo iniciar imediatamente ao firmar contrato.
- Custo inicial mais baixo em comparação com construção (sem gastos com obra).
- Flexibilidade de escolha de localização, podendo optar por áreas centrais.
- Possibilidade de negociar contratos a curto e longo prazo conforme necessidade.

Desvantagens:

- Dependência de espaço disponível no mercado, que pode não ser adequado para o NAC.
- Custos recorrentes de aluguel que podem se acumular ao longo do tempo.
- Limitações na adaptação do espaço às necessidades específicas do NAC.
- A infraestrutura existente pode não atender aos padrões desejados.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A definição da solução de locação de imóveis disponíveis para a adequação dos espaços físicos destinados ao Núcleo de Atendimento ao Cidadão - NAC, na Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, é fundamentada em múltiplos aspectos técnicos que reforçam sua viabilidade e eficácia. Primeiramente, a locação de imóveis já existentes possibilita que a administração pública evite investimentos elevados e desnecessários em construção ou reforma de edificações que demandariam longos prazos de execução. A gestão municipal poderá contar com um espaço funcional imediatamente, permitindo que os serviços ao cidadão sejam iniciados rapidamente, atendendo à demanda por serviços públicos de qualidade.

Adicionalmente, a escolha pela locação traz benefícios significativos em termos de alinhamento técnico e operacional. Os imóveis pré-existentes tendem a ser mais adequados em relação às necessidades administrativas e de atendimento ao público, uma vez que já estão equipados com infraestrutura básica, como instalações elétricas, hidráulicas e acessibilidade, além de atenderem às normas regulatórias pertinentes. Essa compatibilidade reduz o tempo de adaptação e instalação, evitando a complexidade associada a construções novas, que poderiam comprometer a operação do NAC.

No que diz respeito aos benefícios operacionais, a locação facilita a manutenção e o suporte dos imóveis, uma vez que muitas vezes os proprietários assumem responsabilidades inerentes à conservação das edificações locadas. Isso diminui a carga gerencial sobre a Prefeitura, permitindo que a equipe técnica foque nas atividades-fim, no atendimento e na entrega de serviços à população. Moreover, essa flexibilidade também permite que, caso haja necessidade de mudança nas operações, a Prefeitura possa transferir-se para outro imóvel mais adequado sem as complicações e custos associados a uma nova construção.



Em termos econômicos, a locação representa uma solução cost-effective, especialmente se comparada com a implementação de novos projetos de construção. O custo do aluguel é geralmente menor do que o custo total de um investimento em obras – incluindo os custos indiretos de riscos e nuances de projetos de construção, que frequentemente incluem atrasos temporais e orçamento superado. Além disso, a economia gerada pela redução dos custos de obras pode ser redirecionada a outras áreas críticas de gestão pública, incrementando assim a eficiência global da Prefeitura. Com essa abordagem, a expectativa é de um retorno positivo sobre o investimento, considerando que a locação permitirá a prestação imediata de serviços essenciais à população, impulsionando a satisfação e aumentando a confiança no governo local.

Portanto, a opção pela locação de imóveis disponíveis não apenas atende à urgência das necessidades administrativas da Prefeitura de Itinga do Maranhão, mas também oferece uma alternativa economicamente viável, estrategicamente sólida e operacionalmente eficiente. Essa escolha não só otimiza recursos públicos, mas também aperfeiçoa o atendimento ao cidadão, garantindo um serviço ágil e de qualidade.

QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO					
LOCAÇÃO DE IMÓVEL					
Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL ONDE FUNCIONARÃO O NÚCLEO DE ATENDIMENTO AO CLIENTE - NAC.	MÊS	12,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Valor Total					R\$ 0,00

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A contratação da locação de imóveis para o Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC) não será parcelada devido à necessidade de agilidade e continuidade nos serviços prestados à população. O parcelamento poderia resultar em interrupções no atendimento, uma vez que diferentes imóveis exigiriam vistorias, adaptações e etapas de transição que comprometeriam a eficiência operacional. Além disso, para garantir um ambiente coeso para a realização das atividades administrativas e a prestação de serviços, é essencial que os espaços estejam disponíveis de maneira integral e simultânea, evitando a dispersão das equipes e recursos.

Outro aspecto relevante a ser considerado é a simplificação na gestão dos contratos. A unificação da locação em um único contrato possibilita um melhor controle financeiro e administrativo, evitando problemas como a coordenação e monitoramento de múltiplos contratos com diferentes fornecedores.



Essa abordagem integrada também facilita a comunicação e a resolução de eventuais problemas relacionados aos imóveis locados, contribuindo para a eficácia da operação do NAC.

Além disso, a não fragmentação da locação contribui para o interesse público ao permitir uma rápida implementação das soluções necessárias. Ao evitar o parcelamento, a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão assegura que o NAC poderá atender plenamente a demanda da população sem delongas, proporcionando acesso ágil e eficiente aos serviços essenciais. Essa estratégia demonstra comprometimento com a qualidade dos serviços públicos oferecidos e maximiza os benefícios sociais decorrentes da contratação.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóveis já disponíveis para o Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC) da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão apresenta uma estratégia que proporciona significativa economicidade. Primeiramente, essa solução elimina a necessidade de investimentos altos, como a construção de novas instalações. Ao optar pela locação, os recursos financeiros que seriam destinados à obra física podem ser redirecionados para outras áreas prioritárias, promovendo um melhor aproveitamento do orçamento municipal.

Além disso, a escolha pela locação permite uma rápida adaptação das atividades administrativas e de atendimento ao cidadão, uma vez que as edificações já estão prontas e disponíveis para uso imediato. Isso reduz significativamente o tempo entre a decisão e a efetividade do serviço prestado à população, aumentando a eficiência no atendimento e contribuindo positivamente para a imagem institucional da Prefeitura.

A locação também possibilita a flexibilização em relação ao tamanho e características dos espaços conforme a demanda do NAC. Caso haja mudanças nas necessidades de atendimento, a Prefeitura poderá ajustar facilmente o contrato, evitando gastos desnecessários com manutenção de imóveis subutilizados ou inadequados. Assim, os recursos materiais são utilizados de maneira mais eficaz.

No que se refere aos recursos humanos, a solução proposta facilita a alocação de servidores em espaço físico apropriado sem a sobrecarga de responsabilidades relacionadas ao gerenciamento de obras ou manutenção de prédios. Isso permite que os servidores se concentrem em suas funções essenciais, otimizando o desempenho organizacional e eliminando distrações que poderiam comprometer a qualidade do serviço oferecido à comunidade.

Em suma, a locação de imóveis já disponíveis é uma alternativa viável que maximiza a economicidade e otimiza a utilização dos recursos humanos, materiais e financeiros da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, garantindo um atendimento eficiente e de qualidade à população.



07
R

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A locação de imóveis disponíveis para a instalação do Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC) da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão requer uma série de providências operacionais e estruturais, visando garantir que essa solução atenda às necessidades administrativas e de atendimento ao público de forma eficiente.

Primeiramente, é essencial realizar uma análise detalhada dos imóveis disponíveis, considerando aspectos como localização, acessibilidade, adequação das instalações e custo de locação. Essa avaliação deve levar em conta não apenas o valor do aluguel, mas também despesas adicionais, como contas de energia, água, manutenção e eventuais adaptações necessárias para adequada funcionalidade do espaço.

Uma vez identificado o imóvel que atende às necessidades, é importante prever as adequações físicas necessárias ao ambiente, como divisórias, móveis e equipamentos, além de acessibilidade para pessoas com deficiência. Essas intervenções devem ser planejadas de forma a otimizar o uso do espaço, garantindo conforto e eficiência para a equipe do NAC e os cidadãos que utilizam os serviços.

Além das adaptações, a gestão do contrato de locação deverá ser acompanhada por um servidor capacitado, especialmente quanto à fiscalização da manutenção predial e adequação das condições contratuais. A formação desse profissional pode incluir um treinamento específico sobre gestão de contratos de locação, enfocando as particularidades deste tipo de serviço e as exigências legais pertinentes.

Outro aspecto a considerar é a necessidade de contratar serviços complementares, como segurança patrimonial e limpeza, que são essenciais para garantir um ambiente adequado ao atendimento ao cidadão. Esses serviços devem ser elencados na fase de planejamento, e a contratação deve ser feita junto a empresas que atendam aos requisitos técnicos necessários.

Por último, recomenda-se que a Administração desenvolva um plano de comunicação para informar adequadamente os cidadãos sobre a localização e funcionamento do NAC, assim como garantir canais de feedback. Esse planejamento é fundamental para implementar a solução de maneira eficaz e assegurar a transparência na prestação de serviços públicos.

Essas medidas visam maximizar a eficiência dos recursos públicos, trazendo resultados imediatos no atendimento da população e cumprindo a finalidade do Núcleo de Atendimento ao Cidadão.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes à solução de locação de imóveis para o Núcleo de Atendimento ao Cidadão (NAC) da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão demonstra que, no cenário atual, não há necessidades evidentes de contratações



adicionais antes da implementação da locação. A solução escolhida foca na utilização de imóveis já disponíveis, o que diminui a complexidade envolvida em adaptações ou ajustes necessários.

Entretanto, é pertinente identificar algumas situações que, embora não sejam imprescindíveis para a locação imediata, podem ser consideradas para garantir a funcionalidade e adequação dos espaços físicos selecionados. Por exemplo, pode haver necessidade de contratos para manutenção predial, como serviços de limpeza e conservação, que assegurem a boa condição dos imóveis durante o período de locação. Além disso, adequações estruturais menores, como reformas em instalações elétricas ou hidráulicas, podem ser necessárias dependendo do estado atual dos imóveis.

Ainda, a contratação de serviços de vigilância pode ser considerada para assegurar a segurança dos locais destinados ao atendimento ao público, embora isso não seja estritamente necessário antes da locação dos imóveis. Importante ressaltar que essas potenciais contratações não apresentam uma dependência direta ou uma condição prévia para a execução da solução principal, pois a locação pode acontecer independentemente de tais serviços estarem simultaneamente em vigor.

Portanto, conclui-se que não há contratações obrigatórias e interdependentes que precisem ser realizadas antes da locação dos imóveis, sendo as possíveis manutenções e adequações, assim como a segurança, questões que podem ser tratadas paralelamente ou posteriormente, conforme a gestão da Prefeitura achar conveniente.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Ao considerar a locação de imóveis para o desenvolvimento das atividades administrativas da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, é importante identificar os possíveis impactos ambientais associados a esta solução e as medidas mitigadoras que podem ser implementadas.

Primeiramente, um dos principais impactos ambientais decorre do consumo de energia elétrica nos imóveis locados. A locação de imóveis pode envolver estruturas com variadas eficiências energéticas, resultando em aumento do consumo de energia e, conseqüentemente, na emissão de gases de efeito estufa. Para mitigar esses impactos, recomenda-se a escolha de imóveis que possuam sistemas de eficiência energética, como iluminação LED, isolamento térmico adequado e equipamentos com selo Procel. Além disso, a realização de auditorias energéticas regulares pode ajudar a identificar áreas onde é possível reduzir o consumo.

Outro impacto a ser considerado refere-se à geração de resíduos sólidos decorrentes das atividades administrativas. É essencial implementar práticas de gestão de resíduos nos imóveis locados, como a adoção de normas para a separação dos materiais recicláveis e não recicláveis. O estabelecimento de parcerias com empresas de coleta seletiva pode assegurar que materiais recicláveis sejam adequadamente encaminhados para reciclagem, contribuindo para a redução do volume de resíduos destinados a aterros sanitários.

No que se refere às questões de logística reversa, é necessário desenvolver um plano que inclua a destinação adequada de bens e materiais que não serão mais utilizados ou que eventualmente



possam ser descartados. Isso é especialmente relevante em se tratando de móveis e equipamentos antigos que possam ser substituídos ao longo do tempo. Medidas como a doação de itens ainda utilizáveis a instituições locais ou cooperativas podem minimizar os impactos ambientais associados ao descarte inadequado.

Por fim, a fixação de diretrizes para a minimização do uso de papel nas atividades administrativas deve ser uma prioridade. Incentivar o uso de documentos digitais e adotar plataformas online para atendimento ao cidadão pode não apenas reduzir a demanda por papel, mas também contribuir significativamente para a diminuição dos custos operacionais.

Essas medidas, quando aplicadas em conjunto, vão contribuir para a minimização dos impactos ambientais relacionados à locação dos imóveis, promovendo um ambiente mais sustentável e responsável nas ações da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão.



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, 21 de Março de 2025.

Jessica Sabrina Miranda Lopes
Secretária Adjunta Municipal de Finanças - SEFIN
Decreto nº 060/2025 - GAB