



02
R

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Companhia Autônoma de Águas Esgotos e Saneamento de Itinga do Maranhão/MA,
02.098.138/0001-09



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Afonso de Sousa Soares de Oliveira, Jamila da Silva Pinto



Problema Resumido

A CAESI enfrenta dificuldades na acomodação adequada de suas diversas demandas administrativas e serviços públicos, resultando em comprometimento da eficiência e qualidade dos atendimentos à população, no distrito de Cajuapara.

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 CAESI, enfrenta uma situação crítica relacionada à inadequação das instalações físicas e logísticas destinadas ao atendimento das demandas administrativas e prestação de serviços públicos no distrito de Cajuapara. Essa inadequação resulta em dificuldades operacionais que comprometem a eficiência dos serviços prestados à população, refletindo diretamente na qualidade do atendimento aos cidadãos.

As atuais instalações não são suficientes para acomodar as diversas atividades administrativas e os serviços demandados pela comunidade local. A falta de infraestrutura adequada limita as possibilidades de realização das atividades essenciais, como atendimentos, reuniões, capacitações e outras ações necessárias ao pleno funcionamento da CAESI. Essa situação gera atrasos nos processos administrativos, dificuldade de acesso aos serviços pela população e um aumento no risco de insatisfação dos usuários, comprometendo a eficácia do trabalho desenvolvido.

A necessidade de adequação das condições de trabalho e atendimento tem relevância primordial sob

Jamila da Silva Pinto



03
2

a perspectiva do interesse público, pois reflete o compromisso da administração pública em oferecer serviços de qualidade e acessibilidade aos munícipes. A promoção de um ambiente adequado é essencial para garantir melhorias nas dinâmicas de atendimento, que por sua vez influenciam na satisfação popular e na confiança nas instituições públicas.

Portanto, a análise técnica indica que a resolução das dificuldades enfrentadas pela CAESI deve ser prioridade, visto que a melhoria das condições de trabalho e atendimento é fundamental para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população de Cajuapara, buscando sempre atender às expectativas e necessidades dos cidadãos de forma eficiente e eficaz.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A elaboração do estudo técnico preliminar para a contratação de soluções que melhorem a eficiência e a qualidade dos atendimentos no distrito de Cajuapara requer a definição clara e objetiva dos requisitos que devem ser atendidos pela futura contratação. Considerando as dificuldades enfrentadas pela CAESI, os requisitos a seguir foram estruturados para garantir que a solução proposta atenda plenamente às necessidades identificadas, assegurando uma seleção vantajosa mediante competição.

1. Capacidade de acomodação física: O espaço disponibilizado deve ter metragem mínima de 100 m², permitindo a locação adequada de serviços administrativos e públicos.
2. Infraestrutura acessível: As instalações devem atender às normas de acessibilidade, garantindo o acesso a pessoas com deficiência, conforme regulamentações vigentes.
3. Tempo de resposta: Os serviços administrativos devem garantir um tempo máximo de resposta de 48 horas para soluções de demandas simples, e 72 horas para demandas mais complexas.
4. Avaliação periódica: Definir a exigência de relatórios trimestrais sobre o desempenho e a satisfação do usuário em relação aos serviços prestados, possibilitando ajustes quando necessário.

Estes requisitos são fundamentais para assegurar que a contratação seja efetiva e atenda às necessidades da população de maneira eficaz, promovendo a eficiência nos atendimentos e aprimorando a qualidade dos serviços administrativos na região.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de imóvel adequado

- Vantagens:
 - Solução rápida e menos custosa inicialmente em comparação à construção.
 - Flexibilidade para escolher um local estratégico que possa atender melhor a população.
 - Menos responsabilidade pela manutenção estrutural a longo prazo.

famula vola Siba Pinto



04
R

- Desvantagens:
 - Custos contínuos de locação podem se acumular ao longo do tempo, gerando despesas elevadas.
 - A dependência de terceiros pode resultar em limitações de uso ou alterações não desejadas no imóvel.
 - Prazos contratuais podem limitar a adaptação do espaço conforme novas demandas surgem.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de um imóvel adequado para a Companhia Autônoma de Água, Esgoto e Saneamento de Itinga do Maranhão - CAESI, no distrito Cajuapara se justifica por uma série de razões técnicas e operacionais, que visam garantir a máxima eficiência na prestação de serviços à população.

Do ponto de vista técnico, a locação de um imóvel proporciona um desempenho significativamente superior em relação à manutenção de instalações inadequadas ou improvisadas. Imóveis já preparados para a atividade administrativa permitem uma rápida alocação de recursos humanos e materiais, evitando interrupções nos serviços prestados. A compatibilidade do espaço alugado com as exigências da CAESI, desde o layout até a infraestrutura necessária, assegura um ambiente propício para o atendimento ao público. Além disso, a implementação da solução de locação é a mais ágil, permitindo à administração pública ocupar o imóvel rapidamente e iniciar o funcionamento sem a complexidade envolvida em construções ou reformas, que demandam tempo e investimentos adicionais.

Os benefícios operacionais associados à locação também são significativos. Optando por essa solução, a CAESI terá acesso a um espaço que exige pouca ou nenhuma adaptação, reduzindo custos iniciais. A manutenção do imóvel será de responsabilidade do proprietário, o que não apenas minimiza as despesas correntes como também facilita a gestão de demandas emergenciais, permitindo à equipe da CAESI concentrar esforços nas atividades essenciais. Ademais, a possibilidade de escalabilidade para atender futuras demandas administrativas é um ponto relevante, pois a locação oferece flexibilidade. Se as necessidades da CAESI aumentarem, ela poderá optar por imóveis maiores ou adaptar contratos de locação com mais facilidade.

Em termos econômicos, a locação de um imóvel apresenta uma relação custo-benefício favorável. O investimento inicial em locação é frequentemente menor do que os custos envolvidos numa aquisição ou construção de um novo edifício, que inclui taxas, tempo de projeto e fiscalização. A previsão de retorno sobre esse investimento pode ser observada na melhoria da qualidade dos atendimentos à população, refletindo-se em satisfação e eficiência nos serviços públicos. Através da locação, a CAESI poderá direcionar recursos financeiros que seriam utilizados em obras para outras áreas prioritárias, potencializando assim seu impacto social e operacional.

Em suma, a escolha pela locação de um imóvel adequado apresenta-se como a solução mais vantajosa para a CAESI, oferecendo vantagens técnicas, operacionais e econômicas que visam

Paula Rejane de Carvalho Santos



solucionar as dificuldades enfrentadas atualmente e proporcionar um serviço de melhor qualidade à população do distrito Cajuapara, garantindo uma administração pública mais eficiente e eficaz.

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 DE PONTO DE APOIO NO DISTRITO DE CAJUAPARA.	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 decisão de não parcelar a contratação da locação de imóvel adequado para a CAESI se baseia na urgência e na necessidade de atender de forma imediata as diversas demandas administrativas e serviços públicos no distrito de Cajuapara. A locação deve ser efetivada em um único ato, uma vez que as necessidades estruturais são interdependentes, requerendo um espaço unificado que propicie condições apropriadas para o atendimento à população. O parcelamento poderia resultar em atrasos na ocupação do imóvel, prolongando a situação de precariedade e comprometendo ainda mais a eficiência dos serviços prestados.

Além disso, a execução da solução por meio de uma única contratação permite uma gestão mais ágil e integrada das atividades relacionadas à locação. Quando um imóvel é locado em parcela única, torna-se possível garantir simultaneamente as adequações necessárias, evitando intervalos que poderiam gerar descontinuidades nos serviços. Portanto, a locação integral do imóvel favorece uma abordagem proativa, possibilitando que todas as demandas administrativas sejam atendidas rapidamente, sem a interrupção que o parcelamento poderia causar.

Por fim, a não adoção do parcelamento assegura melhor uso dos recursos públicos, contribuindo para uma resposta mais efetiva às necessidades da comunidade. Ao evitar a fragmentação dos serviços, reduz-se o risco de sobreposição ou lacunas nos atendimentos, promovendo a continuidade e qualidade desejadas. Assim, a escolha pela locação não parcelada se alinha ao interesse público, priorizando soluções práticas e eficazes para os problemas enfrentados pela CAESI no atendimento à população.

Família da Sra. Silva Pinto



06
2



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóvel adequado para a CAESI visa proporcionar uma solução eficaz para as dificuldades enfrentadas na acomodação das demandas administrativas e serviços públicos no distrito de Cajuapara. Com essa estratégia, espera-se alcançar uma significativa economicidade ao reduzir gastos relacionados à manutenção de instalações inadequadas ou temporárias, além de evitar despesas com a construção de novas estruturas físicas, que geralmente demandam tempo e investimentos altos.

A economicidade é potencializada pelo fato de que a locação oferece um custo-benefício superior em comparação à compra ou construção de imóveis. A contratação de um espaço já estruturado permitirá a utilização imediata do local, possibilitando que as atividades essenciais sejam retomadas rapidamente, resultando em um melhor atendimento à população sem o ônus financeiro de grandes obras. Além disso, a locação elimina custos adicionais associados à manutenção e adaptação de um imóvel próprio.

Em termos de recursos humanos, a locação do imóvel contribui para a otimização da equipe da CAESI. Um local adequado permite que os profissionais desempenhem suas funções de forma mais eficiente, com acesso a espaços apropriados para reuniões, atendimento ao público e realização de atividades administrativas. Isso pode resultar em uma melhora na satisfação e produtividade dos colaboradores, impactando positivamente o serviço prestado à comunidade.

Quanto aos recursos materiais e financeiros, a solução de locação também permite a melhor alocação de verbas. Os recursos que seriam gastos com infraestrutura podem ser redirecionados para áreas prioritárias, como capacitação de funcionários e aquisição de materiais necessários para o funcionamento efetivo da CAESI. A redução de custos fixos e a liberdade financeira proporcionada pela locação asseguram que a gestão orçamentária seja feita de maneira mais eficiente, favorecendo um melhor atendimento às demandas da população.

Assim, a escolha pela locação de um imóvel adequado se revela uma alternativa vantajosa, promovendo a economicidade e a otimização dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis na Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão. Essa abordagem garante não apenas a melhoria nas condições de trabalho da CAESI, mas também um atendimento mais qualificado e eficiente à comunidade de Cajuapara.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Diante das dificuldades enfrentadas pela CAESI na acomodação de suas demandas administrativas e serviços públicos no distrito de Cajuapara, a locação de um imóvel adequado se apresenta como uma solução viável. Para garantir a implementação eficaz dessa solução, é essencial adotar algumas providências específicas que considerem o contexto local e as necessidades da administração pública.

Januária da Silva Pinto



07
2

Em primeiro lugar, deve ser realizada uma análise detalhada das características do imóvel que será alugado, levando em conta a localização, dimensões e adequações necessárias, tais como acessibilidade e infraestrutura. Essa avaliação permitirá que a administração assegure que o espaço atenda às exigências de funcionalidade e conforto para todos os usuários e servidores da CAESI.

Além disso, a condução de visitas técnicas a imóveis disponíveis para locação é fundamental. Essas visitas possibilitarão a constatação in loco das condições físicas e legais dos imóveis, prevenindo futuras contratações inadequadas que poderiam comprometer a qualidade do atendimento à população. Na sequência, recomenda-se a elaboração de um termo de referência claro e detalhado, especificando todas as demandas que o imóvel deverá atender, assim como as responsabilidades do locador em relação à manutenção e adequações do espaço.

Outra providência necessária envolve a elaboração de um plano de gestão do contrato, que contemple estratégias de fiscalização e acompanhamento da execução do acordo de locação. Esse plano deve incluir indicadores de desempenho e mecanismos de controle para garantir que o imóvel locado esteja sempre em conformidade com as condições estabelecidas no contrato e aplicado de maneira eficiente na prestação dos serviços.

Caso a equipe responsável pela supervisão e gestão do contrato não possua experiência anterior em locações semelhantes, será importante prever capacitação específica para os servidores envolvidos. Essa capacitação deve focar em aspectos relacionados à análise de contratos de locação, gerenciamento de espaços físicos e desenvolvimento de competências necessárias para monitorar a conformidade do imóvel às normas de serviço público. Essa formação funcionaria como um investimento na eficiência da gestão pública, preparando melhor os profissionais para lidar com as especificidades do contrato.

Por fim, sugerimos a criação de um cronograma de desembolso e de revisões periódicas para avaliar a adequação do imóvel ao longo do período de locação. Esses momentos de avaliação permitirão adequá-lo às necessidades emergentes da CAESI e assegurar que a solução implementada efetivamente contribua para a melhoria da qualidade do atendimento à população.

Essas providências visam assegurar que a locação do imóvel não apenas resolva a questão imediata da acomodação, mas também promova um uso eficiente e sustentável dos recursos públicos, atendendo às exigências de qualidade que a administração deve manter.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise das contratações correlatas e interdependentes para a solução de locação de imóvel adequado para a CAESI, no distrito de Cajuapara, demonstra que não existem necessidades adicionais necessárias neste estágio. A escolha da locação de um imóvel surge como a solução primária para atender a demanda administrativa e serviços públicos da instituição, que atualmente enfrenta dificuldades na acomodação de suas atividades.

famula vda Silva Pinto



08
Q

Na perspectiva operacional, a locação do imóvel adequado deve suprir a necessidade básica de espaço físico para abrigar as diversas demandas da CAESI, sem que isso necessite, inicialmente, de contratações interdependentes. Isso se deve ao fato de que o imóvel a ser locado deverá já estar em condições de uso, atendendo às normas mínimas de habitabilidade e adequação para os serviços que serão prestados.

Basicamente, uma vez que o imóvel é locado, eventuais contratações futuras poderiam envolver manutenção e adequações prediais específicas, mas estas não são necessárias antes da contratação da locação em si. Portanto, não há exigência de outras contratações que dependam diretamente da solução escolhida, dado que a locação é suficiente para resolver imediatamente a problemática enfrentada.

Assim, concluímos que a contratação da locação do imóvel atende à necessidade premente da CAESI, e não requer a realização de contratações correlatas ou interdependentes na presente fase do processo. Eventuais ajustes ou melhorias podem ser realizados posteriormente, conforme a evolução das demandas e necessidades que surgirem após a instalação no novo local.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel adequado para a CAESI no distrito de Cajuapara pode trazer uma série de impactos ambientais que devem ser considerados. Entre os principais impactos, destacam-se o aumento do consumo de energia elétrica, a gestão de resíduos gerados pelas atividades administrativas e a impermeabilização do solo em caso de reforma do espaço locado.

Para mitigar o impacto do consumo de energia, é fundamental optar por imóveis que já possuam infraestrutura voltada à eficiência energética, como instalações elétricas compatíveis com sistemas de iluminação LED e equipamentos com selo de eficiência energética. Além disso, recomenda-se a implementação de práticas sustentáveis, tais como a utilização de iluminação natural e ventilação cruzada, reduzindo a necessidade de climatização artificial.

A gestão de resíduos deve ser outra preocupação central. Para isso, é necessário estabelecer um plano de gestão de resíduos que contemple a separação correta dos materiais recicláveis, orgânicos e não recicláveis. A contratação de empresas especializadas na coleta e reciclagem desses materiais deve ser considerada, garantindo que o processo de descarte seja realizado de maneira responsável e minimizando os impactos ao meio ambiente.

Além disso, a logística reversa deve ser implementada sempre que aplicável, visando o retorno ou o reaproveitamento de bens e refugo gerados pela locação. Isso inclui desde papéis utilizados nas atividades administrativas até equipamentos eletrônicos, que podem ser devolvidos aos fabricantes ou empresas responsáveis pelo descarte apropriado. Com esses mecanismos, é possível promover uma cultura de responsabilidade socioambiental e reduzir a carga de resíduos enviados para aterros.

Por fim, recomenda-se que a locação do imóvel considere opções que tenham integração com transporte público ou infraestruturas que incentivem o uso de meios de transporte mais sustentáveis,

família vda Sílvia Pinto



como ciclovias, promovendo a redução da emissão de gases poluentes relacionados ao deslocamento dos servidores e da população atendida. Essas medidas alinhadas ajudam a garantir que a solução escolhida contribua positivamente para a qualidade ambiental do local onde está inserida.



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

Jamila da Silva Pinto

Jamila da Silva Pinto

Gerente Administrativo Financeiro da CAESI

Decreto n° 012/2025 - GAB