



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

02
M



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 a inadequação e insuficiência de espaços físicos destinados ao atendimento das demandas administrativas e sociais da população.

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 desafio significativo relacionado à inadequação e insuficiência de espaços físicos destinados ao atendimento das demandas administrativas e sociais da população. Este cenário compromete a capacidade de resposta da gestão municipal às necessidades dos cidadãos, impactando diretamente a eficácia da prestação de serviços essenciais.

A atual estrutura física das unidades administrativas e sociais não comporta adequadamente o volume de atendimento necessário, resultando em filas extensas, falta de privacidade durante os atendimentos e dificuldade na realização de reuniões e atividades coletivas. Além disso, a ausência de ambientes apropriados limita a qualidade das interações entre servidores públicos e a população, prejudicando não apenas a eficiência operacional como também a experiência dos cidadãos ao buscarem serviços.

A necessidade de readequação e ampliação dos espaços físicos é fundamentada, portanto, não apenas nas condições estruturais, mas na urgência de garantir condições dignas para o atendimento

Lucas Costa



03
M

à população. Setores cruciais, como saúde, assistência social e educação, demandam ambientes que favoreçam a acessibilidade, a segurança e a agilidade nos processos, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso igualitário aos serviços públicos.

Sob a perspectiva do interesse público, atuar na melhoria das instalações públicas constitui uma prioridade. A carência de espaços adequados pode gerar um efeito cascata negativo, afetando a atuação dos órgãos municipais e, conseqüentemente, a assistência à população. Assim, almeja-se um ambiente onde a prestação de serviços seja não apenas eficiente, mas também respeitosa, acolhedora e capaz de atender às expectativas dos cidadãos.

Por fim, é imprescindível reconhecer que o atendimento às demandas da população deve estar alinhado com as diretrizes e objetivos da administração pública, promovendo o aprimoramento contínuo dos serviços ofertados e reforçando a confiança da sociedade nas instituições municipais. Portanto, a adequação dos espaços destinados ao atendimento é uma medida estratégica para fortalecer a relação entre a Prefeitura e a comunidade de Itinga do Maranhão.

☰ REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão enfrenta desafios significativos devido à inadequação e insuficiência de espaços físicos para atender formalmente as demandas administrativas e sociais da população. Para solucionar esse problema, é fundamental delinear requisitos que garantam a contratação de uma solução eficaz, com qualidade e que atenda às necessidades específicas do município. A seguir, são apresentados os requisitos a serem considerados na contratação.

1. Capacidade total de área: O espaço físico deve ter um mínimo de 300 m², distribuídos de maneira a permitir a criação de setores distintos para o atendimento administrativo e social.
2. Acessibilidade: Todos os ambientes devem ser acessíveis, cumprindo a norma de acessibilidade vigente, garantindo que pessoas com deficiência e mobilidade reduzida possam utilizar os serviços sem impedimentos.
3. Infraestrutura adequada: Deverá contar com sistemas elétrico, hidráulico e de esgoto em conformidade com as normas técnicas e regulamentares, assegurando segurança e funcionalidade.
4. Ambientes reservados: Deve incluir, no mínimo, três salas privativas para atendimento ao público, respeitando normas de privacidade e conforto.

Estes requisitos visam garantir que a solução contratada atenda plenamente às necessidades da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, possibilitando um atendimento adequado e eficiente à demanda populacional.

Recosta



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

OK
M

Locação de Espaços Físicos

Vantagens:

- Rapidez na implementação: Locar espaços destinados ao atendimento pode ser feito rapidamente sem processos longos de licenciamento e construção.
- Redução de Custos Imediatos: Não há necessidade de investir capital enorme na compra ou construção imobiliária.
- Flexibilidade: Facilita a possibilidade de mudança de local conforme necessidades administrativas mudam.

Desvantagens:

- Custo Contínuo: O aluguel é uma despesa recorrente que pode ser elevada ao longo do tempo, afetando o orçamento municipal.
- Inadequação Espacial: Localizações alugadas podem não ser ideais para o público atendido ou não atenderem todas à demanda necessária.
- Limitações de Personalização: As instalações alugadas podem ter limitações em adaptações e modificações, impactando no conforto e funcionalidade.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de espaços físicos como solução para a inadequação e insuficiência de ambientes destinados ao atendimento das demandas administrativas e sociais da população de Itinga do Maranhão se justifica por diversos fatores técnicos, operacionais e econômicos.

Do ponto de vista técnico, a locação de espaços oferece uma resposta imediata e escalonável às necessidades da prefeitura. A demanda por espaço pode variar em função de eventos, programas e serviços que emergem na comunidade; portanto, o aluguel de locais permite uma flexibilidade que a compra ou construção de edificações permanentes não proporcionaria. Imediatamente disponível no mercado, o espaço alugado pode ser selecionado com base em critérios específicos de desempenho, como localização estratégica, acessibilidade e infraestrutura necessária para atender aos serviços públicos, garantindo compatibilidade com as operações diárias da administração municipal.

Além disso, a facilidade de implementação é um elemento significativo nesta escolha. O processo de locação é geralmente mais ágil do que os procedimentos para construção ou reforma de espaços, reduzindo o tempo necessário para que a prefeitura atenda as demandas emergenciais da população. Os contratos de locação podem ser estabelecidos de forma rápida, permitindo que a administração pública utilize os espaços conforme suas necessidades variáveis, sem os altos encargos de gerenciamento de um ativo imobiliário próprio.

Soceste



05
M

Os benefícios operacionais da solução escolhida são igualmente relevantes. Ao optar pela locação, a Prefeitura de Itinga do Maranhão se despede das responsabilidades relacionadas à manutenção das instalações. Normalmente, os contratos de locação preveem que as questões estruturais sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, permitindo que a equipe administrativa concentre esforços nas funções essenciais de gestão pública e atendimento à população. Além disso, a possibilidade de mudança de local, se necessário, proporciona uma dinâmica que favorece a adaptação a novos contextos, demanda de serviços ou mudanças demográficas na população atendida.

No que tange à questão econômica, a locação de espaços físicos apresenta uma relação custo-benefício vantajosa. Primeiramente, evita-se o pesado investimento inicial que seria necessário para construir novas instalações, liberando recursos financeiros que podem ser alocados em outras áreas prioritárias da administração pública, como saúde, educação e segurança. Ademais, a locação usualmente requer menor desembolso financeiro a curto prazo, permitindo um gerenciamento financeiro mais eficiente e conforme as verbas disponíveis. Com um retorno esperado positivo em relação ao investimento, a opção por locar pode resultar em economias significativas em longo prazo, considerando a diminuição dos custos diretos e indiretos associados à propriedade, como impostos, taxas, e investimentos em manutenção.

Por fim, a adequação ao interesse público é um princípio norteador essencial. Escolher a locação de espaços físicos não apenas atende prontamente às necessidades da população de Itinga do Maranhão, mas também reflete uma postura administrativa responsável e sintonizada com as demandas do serviço público. Esta abordagem propicia uma resposta adaptativa e sustentável, alinhando o uso eficiente de recursos públicos à promoção do bem-estar da comunidade.

☰ 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 DO CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS. | 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 opção pela não parcelamento da contratação de locação de espaços físicos para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão é justificada por aspectos técnicos e operacionais que garantem

custo



06

M

maior eficiência na execução do serviço. A locação de um único espaço físico permite uma abordagem integrada e centralizada para o atendimento às demandas administrativas e sociais da população, evitando a fragmentação das atividades que poderia ocorrer caso a contratação fosse realizada em parcelas. Uma única locação concentra os recursos e garante que todos os serviços sejam prestados de maneira coordenada, otimizando o uso do espaço disponível.

Além disso, a locação integral de um espaço adequado assegura que as necessidades específicas da administração municipal sejam atendidas de forma imediata e eficiente. O parcelamento poderia gerar desafios logísticos e administrativos, como a necessidade de administrar múltiplas locações em diferentes locais, o que poderia aumentar custos operacionais e dificultar a supervisão das atividades. Em um contexto onde a agilidade no atendimento à população é crucial, a centralização em um único espaço contribui para uma resposta rápida às demandas emergentes.

Por fim, a não realização do parcelamento colabora para a proteção do interesse público, já que possibilita uma gestão financeira mais clara e controlada. Ao evitar o fracionamento da contratação, a Prefeitura pode garantir a melhor alocação de recursos públicos e a maximização dos benefícios oferecidos à população. Assim, a solução escolhida se revela mais coerente e eficaz frente aos desafios apresentados pela carência de espaços adequados, promovendo um atendimento de qualidade e condizente com as expectativas da comunidade local.



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de espaços físicos é uma solução que proporcionará à Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão um aumento significativo na economicidade diante da inadequação e insuficiência dos atuais espaços destinados ao atendimento das demandas administrativas e sociais. Essa opção evita os altos custos relacionados à construção ou reforma de novos prédios, cuja execução demanda investimentos elevados em obras, mobiliário e manutenção. Ao optar pela locação, a prefeitura poderá alocar recursos financeiros para outras áreas prioritárias, como saúde e educação, garantindo um melhor atendimento às necessidades da população.

Além disso, a locação de espaços permite uma maior flexibilidade na gestão dos recursos humanos. Com a disponibilização de ambientes adequados e acessíveis, os servidores poderão desempenhar suas atividades em condições melhores, resultando em um aumento da produtividade e eficiência no atendimento ao público. A adaptação aos novos espaços será feita de forma rápida, permitindo que os colaboradores se concentrem nas suas funções sem interrupções prolongadas, algo que muitas vezes ocorre com reformas e mudanças de sede.

No que tange ao aproveitamento dos recursos materiais, a locação elimina a necessidade de aquisição de móveis e equipamentos para novos locais, pois é comum que imóveis alugados já venham equipados, ou que haja a possibilidade de negociar essa inclusão no contrato. Isso significa que a Prefeitura poderá evitar gastos adicionais e ainda contar com estruturas que atendam aos requisitos necessários de forma imediata.

Assista



Em suma, a escolha pela locação de espaços físicos apresenta-se como uma alternativa eficiente em termos de economicidade e otimização dos recursos disponíveis. Essa abordagem não só alivia as limitações financeiras da Prefeitura, mas também promove um ambiente de trabalho mais produtivo e eficaz, beneficiando toda a comunidade de Itinga do Maranhão.

07

☰ PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da solução de locação de espaços físicos destinados ao atendimento das demandas administrativas e sociais da população de Itinga do Maranhão, são necessárias algumas providências específicas que garantirão a eficácia na execução do contrato e o melhor aproveitamento dos recursos públicos.

Primeiramente, é fundamental realizar um levantamento detalhado das necessidades espaciais das diversas secretarias e setores que demandarão os novos espaços. Esse levantamento deve incluir informações sobre a quantidade de pessoas que serão atendidas, a natureza dos serviços prestados e as características específicas dos ambientes que são necessários para a funcionalidade adequada. Com essas informações, será possível determinar critérios claros para a locação, garantindo que os espaços atendam plenamente às exigências funcionais.

Em seguida, a Administração deve mapear as áreas disponíveis para locação no município e nos arredores, considerando aspectos como acessibilidade, proximidade com a população atendida e infraestrutura existente. A análise desse mapeamento permitirá que a escolha dos locais leve em conta a minimização de custos logísticos e operacionais, contribuindo para a eficiência na gestão dos contratos.

Outra providência essencial é a realização de um estudo de viabilidade econômica que considere diferentes opções de locação, comparando custos e benefícios de cada alternativa. Esse estudo deve abordar não apenas o valor do aluguel, mas também custos adicionais como manutenção, segurança e utilidades. O resultado desse levantamento auxiliará na escolha do espaço que proporcione melhor custo-benefício para a Prefeitura.

Ademais, é imprescindível elaborar um plano de gestão de contratos que contemple a supervisão e fiscalização da execução do serviço prestado pelos locatários. Essa medida se justifica pela especificidade envolvida na locação de imóveis, que demanda acompanhamento rigoroso para garantir que as condições pactuadas sejam sempre devidamente observadas. A designação de servidores capacitados para essa função é uma providência que atenderá à necessidade de especialização na fiscalização do contrato.

Por fim, caso seja identificada a necessidade de adaptações nos espaços alugados para atender às especificidades dos serviços oferecidos, a realização de contratações adicionais de obras ou serviços especializados deve ser considerada. Essas contratações devem ser planejadas antecipadamente, assegurando que os ajustes necessários sejam realizados dentro dos prazos estabelecidos e que não comprometam a funcionalidade dos espaços locados.

incerto



08

Essas providências têm como objetivo garantir a adequada implementação da solução escolhida promovendo uma gestão eficiente dos recursos públicos e assegurando que a locação de espaços físicos cumpra seu papel no atendimento às necessidades da população de Itinga do Maranhão.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes à locação de espaços físicos para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão revela que, no contexto específico da solução escolhida, não há contratações obrigatórias que devam ser realizadas antes. A locação de espaços físicos atenderá diretamente às demandas administrativas e sociais sem requerer intervenções prévias significativas que impactem essa contratação.

Entretanto, é importante considerar possíveis contratações que possam surgir durante o curso do contrato de locação. Por exemplo, pode haver necessidade de adaptações ou adequações prediais para atender a normas de acessibilidade ou para otimizar o uso dos espaços alugados conforme as especificidades das atividades a serem desenvolvidas. Além disso, serviços de manutenção periódica, como reparos elétricos ou hidráulicos, podem ser necessários, garantindo que os espaços mantenham-se em condições adequadas de uso.

Dessa forma, enquanto a locação em si não exige contratações adicionais antes de sua efetivação, é possível que, ao utilizar os espaços, surjam necessidades de manutenções e adequações necessárias para o pleno funcionamento das atividades da Prefeitura, mas essas seriam tratadas de forma contínua e não como pré-requisito à locação. Assim, a análise indica que, no momento atual, não existem exigências de contratações correlatas ou interdependentes que retardem ou impeçam a implementação imediata da solução proposta.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de espaços físicos para atender às demandas administrativas e sociais da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão pode acarretar diversos impactos ambientais que precisam ser identificados e mitigados. Dentre os potenciais impactos, destacam-se o aumento do consumo de energia elétrica, a geração de resíduos sólidos e a impermeabilização do solo, no caso de locação de prédios que não possuam infraestrutura adequada.

As medidas mitigadoras relacionadas ao aumento do consumo de energia elétrica incluem a adoção de espaços que possuam certificações de eficiência energética, garantindo sistemas de iluminação natural e ventilação cruzada. Além disso, recomenda-se a utilização de equipamentos eletrônicos com selo de eficiência energética (como o Procel) e a implementação de um gerenciamento adequado do uso de energia, como utilização de temporizadores e sensores presenciais em ambientes que não são utilizados continuamente.

Socoste



09
MP

A logística reversa também é uma ferramenta importante na mitigação dos impactos ambientais da contratação. É essencial estabelecer parcerias com empresas especializadas em reciclagem, que possam receber os resíduos gerados, como papel, plástico e vidro, promovendo a devolução desses materiais à cadeia produtiva. Para locais que utilizem mobiliário e equipamentos alugados, deve-se assegurar que esses itens sejam retornados ao fornecedor após o término do contrato ou, quando necessário, reciclados adequadamente.

Além das medidas acima, é recomendável que a Prefeitura implemente campanhas de conscientização sobre o uso responsável dos recursos entre os servidores e usuários dos espaços locados, estimulando práticas sustentáveis como o uso consciente de papel, a economia de água e a redução de desperdícios.

Por fim, a agência responsável pela locação deve desenvolver critérios para avaliar e priorizar espaços que adotem soluções de baixo impacto ambiental, considerando aspectos como a localização, a acessibilidade e as tecnologias sustentáveis incorporadas ao edifício, fortalecendo assim um compromisso com a preservação ambiental em todas as etapas do processo.



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, 10 de Março de 2025



Maria do Carmo Costa Cardoso
Assessora Especial