



07
M

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



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 carência de espaços adequados para a realização de atividades administrativas e serviços essenciais à população, comprometendo a eficiência e a qualidade na prestação de 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 uma problemática significativa relacionada à insuficiência de espaços adequados para a realização de atividades administrativas e a prestação de serviços essenciais à população. Essa carência tem gerado impactos diretos na eficiência dos serviços públicos, comprometendo o atendimento às demandas da comunidade e, dessa forma, afetando a qualidade de vida dos cidadãos.

O ambiente físico das instalações públicas deve atender a um padrão mínimo de funcionalidade e conforto, a fim de possibilitar não apenas a execução de tarefas administrativas, mas também a interação com a população. A falta de infraestrutura apropriada resulta em limitações operacionais, dificultando o trabalho dos servidores públicos e a realização de atendimentos eficientes ao público. Isso se traduz em filas longas, falta de privacidade e insatisfação geral dos usuários dos serviços.

É imperativo considerar que a melhoria nas condições de funcionamento dos órgãos municipais é essencial para garantir o pleno exercício da cidadania e promover a transparência administrativa.

M



03
M

Quando as instalações são inadequadas, a comunicação entre as instâncias governamentais é prejudicada, assim como a implementação de políticas públicas eficazes. Este cenário enfraquece a confiança da população nas instituições responsáveis por sua administração.

Portanto, a necessidade identificada reflete um interesse público premente, visto que a disposição de espaços adequados tem o potencial de melhorar significativamente a qualidade dos serviços prestados, impactando positivamente a relação entre o governo municipal e a sociedade. Atender a essa demanda é, portanto, fundamental para fortalecer a capacidade institucional da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão e garantir a satisfação das necessidades da população local.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão necessita estabelecer um ambiente adequado para a realização de atividades administrativas e serviços essenciais à população. Para atender essa demanda, foram definidos os seguintes requisitos que a solução contratada deve cumprir, considerando aspectos de funcionalidade, qualidade e eficiência.

1. Área mínima total de 200 m² para permitir a realização de atividades sociais e administrativas, e de atendimento ao público.
2. Ambientes devidamente separados e estruturados, incluindo: recepção, salas de reunião, escritórios e áreas de atendimento ao cidadão, conforme a quantidade de setores administrativos.
3. Instalações elétricas e hidráulicas adequadas, com disponibilidade de água potável e sistemas de climatização (ventilação e/ar condicionado), garantindo conforto e eficiência energética.
4. Conectividade com internet via fibra ótica e provisionamento de infraestrutura de tecnologia da informação, com pontos de rede suficientes para todos os servidores e equipamentos.

Esses requisitos visam assegurar que a solução contratada atenda integralmente às necessidades da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, promovendo melhorias na gestão e prestação de serviços à população.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de imóveis comerciais

- Vantagens:

- Custo inicial menor em comparação à aquisição de um imóvel.

- Flexibilidade na escolha de locações temporárias e renovação de contratos conforme necessidade.

- Rapidez na implementação, possibilitando uma mudança imediata para o local alugado.

- Desvantagens:

- Custos recorrentes de aluguel, que podem se acumular e não gerarem patrimônio para o município.

- Limitações nas opções de personalização e adequação do espaço conforme as necessidades da

M



prefeitura.

- Dependência do proprietário para manutenção e adequações estruturais.

04
M



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de imóveis comerciais para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) na Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão se justifica pela necessidade urgente de garantir espaços adequados e bem estruturados para a realização de atividades administrativas e prestação de serviços essenciais. Esse modelo de contratação não apenas atende à demanda imediata, mas também oferece uma série de vantagens técnicas e operacionais que destacam sua eficiência.

Primeiramente, sob a perspectiva técnica, a locação de imóveis proporciona um acesso rápido a instalações já construídas e, muitas vezes, adaptadas para serviços públicos. Isso elimina a necessidade de longos processos de construção e adequação, viabilizando a implementação do CRAS em um prazo muito mais curto. Além disso, ao optar por imóveis comerciais, a Prefeitura pode selecionar locais de fácil acesso para a população, respeitando critérios de localização que favoreçam a inclusão social e o atendimento ao cidadão. A compatibilidade das instalações locadas com as normas de acessibilidade e segurança é outro fator a ser considerado, visto que a maioria dos imóveis comerciais já segue essas diretrizes.

Em relação aos benefícios operacionais, a locação de imóveis permite que a Prefeitura transfira a responsabilidade pela manutenção física dos espaços à imobiliária ou ao proprietário dos imóveis, reduzindo a carga sobre os recursos da administração pública e permitindo que esses recursos sejam melhor alocados em outras áreas prioritárias. Ademais, esta modalidade de contratação geralmente oferece flexibilidade em termos de espaço e adaptabilidade às necessidades futuras do CRAS. Se houver aumento da demanda por serviços, a Prefeitura poderá renegociar o contrato de locação ou mudar-se para um imóvel maior sem os custos associados à construção de novas edificações.

Do ponto de vista econômico, a locação de imóveis comerciais mostra-se vantajosa em termos de custo-benefício. Embora haja um custo mensal associado ao aluguel, esse valor é frequentemente menor do que os gastos envolvidos na construção e manutenção de um novo prédio, o que gera economia imediata para os cofres públicos. O retorno esperado deste investimento vai além da simples redução de custos: um CRAS bem localizado e em condições apropriadas de funcionamento tende a gerar um aumento na utilização dos serviços pela população, resultando em maior eficácia nas políticas públicas de assistência social. Também se deve considerar que a agilidade na entrega do serviço proporcionada pela locação pode ser um fator determinante na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, refletindo positivamente na imagem da administração municipal.

Em resumo, a locação de imóveis comerciais representa uma solução eficiente, viável e econômica para suprir a carência de espaços adequados na Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão. Esta escolha não só atende à necessidade prática de funcionamento do CRAS, como também possibilita uma gestão mais eficaz dos recursos e um fortalecimento da presença do Estado em áreas críticas do serviço público.

M



05
M

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 DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS.	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 para a locação de imóveis comerciais pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão não será parcelada devido à necessidade imediata de espaços adequados para a realização das atividades administrativas e serviços essenciais. O parcelamento dessa contratação poderia resultar em atrasos na disponibilização dos imóveis, comprometendo a eficiência da gestão pública e a qualidade na prestação de serviços à população. A urgência na solução deste problema exige que a contratação seja feita de forma integral, garantindo que as demandas sejam atendidas prontamente.

Além disso, o processo de locação requer uma acomodação adequada em um único espaço para facilitar a integração das equipes e otimizar os fluxos de trabalho. Se realizado por meio de parcelamento, haveria o risco de dispersão dos serviços, dificultando a comunicação entre as áreas e diminuindo a efetividade das ações governamentais. Portanto, a abordagem unificada favorece uma melhor organização estrutural e funcional da administração pública.

Por fim, a não parcelamento da contratação está alinhado com o interesse público ao assegurar que as estruturas necessárias para a execução dos serviços sejam implementadas de maneira mais ágil. Assim, a escolha por uma única locação viabiliza um atendimento mais eficiente às demandas da população, promovendo a continuidade e qualidade nos serviços ofertados pela Prefeitura.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóveis comerciais para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) na Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão representa uma solução prática e eficiente para o problema da carência de espaços adequados. Primeiramente, a economicidade é garantida pela possibilidade de alugar imóveis já disponíveis no mercado, evitando investimentos elevados na construção ou reforma de edificações. Essa abordagem proporciona um custo-benefício mais favorável, permitindo que os recursos financeiros públicos sejam utilizados de forma mais racional, priorizando a aplicação em serviços essenciais à população.

M



06
M

Além disso, a locação permitirá uma rápida ocupação dos espaços, facilitando a implementação das atividades administrativas e serviços essenciais relacionados ao CRAS. Isso otimiza o tempo de resposta às necessidades da comunidade, assegurando que os atendimentos sejam realizados sem interrupções. A contratação desse serviço ainda permite a flexibilidade de negociação de prazos e condições, adequando-se às necessidades da administração pública local e evitando compromissos financeiros de longo prazo.

Em relação aos recursos humanos, a solução escolhida possibilita que a equipe do CRAS se concentre nas atividades fim, uma vez que não haverá a necessidade de gerenciar obras de construção nem demandas relacionadas à infraestrutura. Dessa forma, os profissionais poderão dedicar seu tempo e expertise ao atendimento direto ao público, qualificação e desenvolvimento de programas sociais que realmente impactam a vida da população.

Por fim, a alocação eficaz de recursos materiais está assegurada, pois a locação de imóveis elimina custos adicionais com manutenção de construções próprias. Os valores economizados podem ser redirecionados para outros setores prioritários ou para a melhoria da qualidade dos serviços prestados, garantindo que o investimento público gere resultados concretos e positivos. Em suma, a locação de imóveis comerciais representa uma solução que propicia não apenas economicidade, mas também uma utilização otimizada dos recursos humanos, materiais e financeiros, atendendo assim às demandas da população de forma eficaz e imediata.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da solução de locação de imóveis comerciais para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, algumas providências operacionais e estruturais específicas devem ser adotadas.

Primeiramente, é essencial realizar um levantamento detalhado das necessidades espaciais da administração pública, identificando o número de servidores que ocuparão os novos espaços, as atividades que serão desenvolvidas em cada ambiente, e requisitos técnicos específicos como acessibilidade, infraestrutura de telecomunicações e segurança. Essa análise permitirá uma seleção mais assertiva do imóvel, alinhada com as demandas reais dos serviços públicos.

Em seguida, recomenda-se a realização de uma avaliação técnica dos imóveis disponíveis no mercado local, considerando a adequação física, localização estratégica e potenciais custos envolvidos na adaptação estrutural. Um estudo prévio sobre o mercado imobiliário da região deve ser conduzido para identificar as melhores oportunidades de locação, garantindo a escolha de imóveis que maximizem a eficiência operacional e atendam às exigências legais quanto à ocupação pública.

A elaboração de um plano de adequações deve ser considerada se os imóveis selecionados necessitarem de reformas ou adaptações para atender às necessidades funcionais da Administração. Isso inclui a definição das obras necessárias, prazos de execução e estimativa de custos, assegurando que a execução das obras não comprometa o cronograma da locação.

M



07
M

Outro ponto fundamental é considerar a contratação de serviços de manutenção preventiva e corretiva dos imóveis durante o período da locação. É prudente estabelecer um contrato que preveja a manutenção da estrutura do imóvel, a fim de garantir que ele permaneça em condições adequadas para o uso. Esse aspecto é crucial para evitar interrupções nos serviços oferecidos à população.

A capacitação de servidores que atuarão na fiscalização e gestão do contrato de locação pode ser necessária, caso especifiquem habilidades técnicas relacionadas à gestão imobiliária e supervisão de obras. Nesse caso, o treinamento deve ser voltado para a compreensão das obrigações contratuais, aspectos de segurança e integridade do patrimônio público.

Portanto, essas providências visam garantir uma locação eficiente e funcional, promovendo a otimização dos recursos públicos, a melhoria da eficiência administrativa e a qualidade da prestação dos serviços públicos em Itinga do Maranhão.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a solução escolhida, que é a locação de imóveis comerciais, revela que não há exigências de contratações adicionais antes desta atuação. A locação de imóveis atende à demanda imediata por espaços adequados para as atividades administrativas e serviços essenciais à população, proporcionando uma resposta rápida à carência identificada.

No entanto, é importante considerar que, após a locação dos imóveis, podem surgir necessidades de manutenção ou adequações nos espaços alugados. Essas possíveis contratações incluem serviços de reforma, como pintura, reparos nas instalações elétricas e hidráulicas, e adequações de layout para melhor aproveitamento dos ambientes. Essas intervenções têm caráter acessório e operam na melhoria das condições de funcionamento dos imóveis, mas não são imprescindíveis antes da locação em si.

Assim, a contratação para locação de imóveis comerciais pode ser realizada de forma autônoma, sem a obrigatoriedade prévia dessas contratações complementares. As manutenções e adequações poderão ocorrer de acordo com a necessidade, conforme a evolução das atividades nos novos espaços. Portanto, a conclusão é que não existem contratações correlatas ou interdependentes imprescindíveis que devem ser realizadas antes da escolha da locação como solução para o problema identificado.



IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóveis comerciais pela Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão para atividades administrativas e serviços essenciais pode gerar alguns impactos ambientais que precisam ser considerados. Dentre os possíveis impactos, destacam-se: aumento do consumo de energia elétrica;

M



geração de resíduos sólidos; e potencial degradação do entorno dos imóveis locados caso não haja um planejamento adequado.

Para mitigar o impacto do aumento do consumo de energia, é recomendável que a Prefeitura priorize a locação de imóveis já adaptados com soluções de eficiência energética, como sistemas de iluminação LED, isolamento térmico e equipamentos com selo de eficiência energética. Além disso, a instalação de painéis solares pode ser incentivada para reduzir a dependência da rede elétrica convencional.

Quanto à geração de resíduos sólidos, as medidas mitigadoras incluem a implementação de práticas de gestão de resíduos nos espaços locados. Isso envolve a coleta seletiva, onde os resíduos são separados em orgânicos, recicláveis e rejeitos, acompanhado de campanhas internas de conscientização. Também é importante garantir que os contratos de locação prevejam a responsabilidade do proprietário em relação ao descarte adequado dos resíduos gerados nas áreas comuns.

A logística reversa deve ser considerada no caso de desapropriação ou renovação de bens e mobiliários da Prefeitura. Implementar ações de reaproveitamento e reciclagem desses materiais, ao invés de descartá-los, contribui para a redução dos impactos ambientais associados ao consumo excessivo de novos produtos. A inclusão de cláusulas nos contratos que incentivem a devolução de bens sem mais uso a associações e cooperativas locais de reciclagem é uma prática que pode facilitar essa logística.

Em resumo, a locação de imóveis comerciais para a Prefeitura de Itinga do Maranhão pode ser feita de forma a mitigar seus impactos ambientais por meio da adoção de práticas de eficiência energética, gestão de resíduos e logística reversa, promovendo um uso mais sustentável dos recursos públicos.



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, 9 de Março de 2025



Maria do Carmo Costa Cardoso
Assessora Especial