



02  
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 suas atividades administrativas e serviços essenciais à população, comprometendo a eficiência e 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 um significativo desafio relacionado à falta de espaços físicos apropriados para a realização de suas atividades administrativas e a prestação de serviços públicos essenciais. A carência desses espaços adequados tem gerado impactos diretos na eficiência operacional da gestão pública, dificultando a organização interna e limitando a capacidade dos servidores em atender às demandas da população.

Atualmente, as instalações disponíveis são insuficientes para acolher a equipe necessária, assim como as demandas crescentes por serviços postais, atendimento ao cidadão e outras funções administrativas. Essa condição de espaço inadequado não apenas compromete o fluxo de trabalho, mas também afeta a qualidade do atendimento prestado aos cidadãos, resultando em longas filas, dificuldades no agendamento de serviços e uma experiência negativa para os usuários dos serviços públicos.

Do ponto de vista do interesse público, é fundamental que a administração municipal possa operar



03

em condições adequadas para garantir a efetividade das políticas públicas e a satisfação das necessidades da comunidade. O ambiente físico adequado influencia diretamente na motivação e produtividade dos servidores, refletindo na qualidade dos serviços. Portanto, a regularização dessa questão representa uma necessidade inadiável e deve ser considerada prioritária para assegurar que os princípios da transparência e eficiência estejam em conformidade com os direitos da população.

Além disso, a ausência de infraestrutura apropriada agrava desigualdades no acesso a serviços essenciais, comprometendo a equidade e a justiça social. Em função dessa situação precária, torna-se evidente a urgência em endereçar essa questão, enfatizando que a melhoria nas condições de trabalho e atendimento beneficiará toda a coletividade, promovendo um ambiente mais justo e eficiente para a oferta de serviços públicos.

Diante da relevância deste tema para a gestão pública local, faz-se necessário um diagnóstico mais aprofundado sobre as especificidades dos espaços requisitados e o planejamento estrutural que permita atender de forma plena as demandas da população.

### ☰ REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão necessita de uma solução que atenda à carência de espaços adequados para a realização de atividades administrativas e serviços públicos essenciais. A contratação deve garantir eficiência e qualidade na prestação de serviços à população. Com base nisso, seguem os requisitos que a solução deve atender:

1. Disponibilidade de espaço físico mínimo de 100 m<sup>2</sup> para armazenamento e distribuição de alimentos, garantindo suficiente capacidade para atender as demandas dos programas sociais.
2. Estrutura adequada para armazenamento de alimentos perecíveis e não perecíveis, assegurando a preservação da qualidade dos produtos.
3. Instalações com ventilação natural ou sistema de climatização eficaz, visando manter a temperatura ideal para o armazenamento de alimentos.
4. Sanitários adequados, com condições de higiene e acessibilidade, oferecendo estacionamento aos colaboradores do programa e aos cidadãos atendidos.

Os requisitos listados visam garantir que a proposta selecionada atenda integralmente às necessidades da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, contribuindo efetivamente para o sucesso dos programas sociais destinados às famílias carentes.

### ☰ SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Locação de Espaços

- **Vantagens:**

- Custo inicial reduzido, pois não requer investimentos altos.
- Flexibilidade no prazo de locação, podendo atender a demandas temporárias.



- Possibilidade de encontrar locais já adaptados e prontos para uso imediato.
- **Desvantagens:**
- Custo contínuo que pode se tornar elevado a longo prazo.
- Dependência de terceiros, o que pode afetar controle sobre o espaço.
- Alterações nos termos da locação podem ocorrer, impactando o planejamento.

OM  
M



#### DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A decisão pela locação de imóveis comerciais para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Assistência Social da 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.

A locação de imóveis comerciais prontos para uso fornece um ambiente funcional que pode ser rapidamente adaptado às necessidades específicas da administração pública, permitindo a continuidade dos serviços essenciais sem interrupções. Imóveis comerciais geralmente são projetados com infraestrutura moderna e adequada, o que facilita a circulação de informações e a realização de atividades administrativas.

Além disso, a locação oferece benefícios operacionais significativos. Com essa solução, a Prefeitura Municipal poderá contar com suporte e manutenção profissional dos imóveis alugados, reduzindo a carga de trabalho sobre os servidores públicos que, em um cenário de propriedade, teriam que gerenciar as manutenções. Imóveis comerciais frequentemente contam com instalações já bem mantidas e, em muitos casos, garantias de serviço, assegurando que quaisquer problemas estruturais ou de infraestrutura sejam resolvidos prontamente pelo proprietário. A locação também apresenta a flexibilidade necessária para ajustar o espaço utilizado conforme a demanda dos serviços públicos muda ao longo do tempo, possibilitando uma escalabilidade eficiente das operações.

Em termos econômicos, a opção pela locação se demonstra vantajosa quando analisamos o custo-benefício. O investimento em imóveis próprios implica altos custos iniciais, como aquisição, reformas e adaptação, além de riscos associados à desvalorização ou inadequação do espaço no futuro. A locação, por outro lado, requer um compromisso financeiro previsível, com pagamentos mensais que podem ser planejados dentro do orçamento municipal. Além disso, a curto prazo, aluguéis de imóveis comerciais evitam que recursos sejam imobilizados em patrimônio imobiliário, permitindo que esses fundos sejam mais efetivamente utilizados em outras áreas importantes, como investimentos em saúde ou educação. O retorno econômico esperado dessa decisão é positivo, dado que a otimização do uso dos recursos financeiros e a garantia da prestação contínua de serviços essenciais à população de Itinga do Maranhão resultam em uma gestão pública mais eficaz e eficiente.

Assim, a locação de espaços comerciais emerge como uma solução prática e viável para atender a urgência das demandas logísticas da Prefeitura, oferecendo não apenas adequação imediata ao espaço necessário, mas também contribuindo para uma gestão pública economicamente sustentável e operacionalmente sensível às necessidades da população.



05  
ml



## 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 DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.	MÊS	12,00		
<b>Valor Total</b>					



## PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

A escolha pela locação de espaços para atender à demanda urgente da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão se justifica pela necessidade de garantir um fornecimento contínuo e integrado de infraestrutura para as atividades administrativas e sociais. Ao optar por um contrato único e não parcelado, assegura-se um alinhamento operacional que favorece a fluidez na execução dos serviços. A locação em regime de contrato singular permite uma melhor coordenação entre os diferentes espaços necessários e evita eventuais discontinuidades que poderiam ocorrer em um modelo parcelado, onde a incerteza sobre o cumprimento de condições contratuais pode afetar a continuidade das operações.

Além disso, a contratação não parcelada traz benefícios significativos relacionados à eficiência e à gestão do tempo. Um contrato unificado minimiza a burocracia e facilita a tomada de decisão, permitindo que a Prefeitura possa responder rapidamente às necessidades emergenciais de armazenamento e distribuição de alimentos. Por outro lado, a fragmentação em vários contratos poderia resultar em atrasos, dificuldades logísticas e aumento dos custos administrativos. A locação integrada oferece maior previsibilidade e garante que todos os espaços necessários estejam disponíveis simultaneamente, otimizando o uso dos recursos públicos.

Por fim, a opção pelo não parcelamento reforça o compromisso com o interesse público, garantindo que os serviços essenciais sejam oferecidos sem interrupções e de maneira mais efetiva. A eficiência na execução da contratação reflete diretamente nos benefícios sociais esperados, principalmente no contexto de programas voltados para famílias carentes. Dessa forma, a contratação única contribui para uma resposta mais ágil e adequada aos desafios enfrentados, promovendo um atendimento eficaz e integral às demandas da comunidade local.



## RESULTADOS PRETENDIDOS

06  
M

A escolha pela locação de um imóvel para o funcionamento da Secretaria Municipal de Assistência Social para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão apresenta resultados esperados significativos em termos de economicidade. Primeiramente, o investimento em locação evita os altos custos iniciais associados à compra ou construção de um imóvel, permitindo à administração pública destinar seus recursos financeiros para outras áreas prioritárias, como saúde e educação. A solução de locação se traduz em menor custo imediato, além de possibilitar a flexibilização do espaço conforme as necessidades da gestão.

Além da redução de custos, a locação proporciona um melhor aproveitamento dos recursos humanos, uma vez que permite que a equipe administrativa seja alocada imediatamente em um local adequado, sem a necessidade de longos períodos de adaptação associados à construção de novas instalações. Isso resulta em um aumento na eficiência do trabalho, facilitando a continuidade das atividades essenciais e a realização de serviços à população.

Em relação aos recursos materiais, a locação de um imóvel já disponível para uso tem a vantagem de evitar os investimentos em mobiliário e infraestrutura que seriam necessários em um novo espaço construído. Assim, os recursos disponíveis podem ser melhor aplicados em melhorias dos serviços públicos ofertados à população, como investimentos em tecnologia e capacitação dos servidores.

Por fim, a solução escolhida otimiza os recursos financeiros ao oferecer um contrato com condições flexíveis que permitem revisão de valores e adaptações de acordo com a evolução das demandas administrativas. Essa abordagem melhora a gestão financeira do município, garantindo maior previsibilidade nas despesas e promovendo uma melhor alocação dos recursos públicos. Em resumo, a locação de um imóvel comercial representa uma alternativa econômica, eficiente e estratégica para a administração da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão, favorecendo a maximização do custo-benefício e o emprego eficaz de seus recursos.



## PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

A análise das providências necessárias para a locação de espaços comerciais visando atender à demanda da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão deve considerar aspectos operacionais e estruturais que viabilizem a execução eficaz dessa solução. A seguir, são destacados itens cruciais para garantir que a locação atenda às necessidades administrativas e de serviço público.

Primeiramente, é essencial realizar um levantamento detalhado das necessidades específicas de espaço físico, considerando as atividades que serão realizadas em cada local. Esse diagnóstico deve incluir o número de servidores que ocuparão os imóveis, além das características dos serviços prestados, garantindo que os espaços locados possuam infraestrutura adequada, como acessibilidade, segurança e conectividade.



07  
M

Além disso, deve-se estabelecer critérios técnicos de adequação dos imóveis a serem locados, incluindo requisitos de localização estratégica, proximidade com serviços públicos e facilidade de acesso à população. Essa etapa deve garantir que os locais escolhidos estejam aptos a proporcionar um ambiente favorável para a administração pública, minimizando deslocamentos excessivos e facilitando o atendimento ao cidadão.

Outra providência importante é a avaliação do estado físico e das condições de manutenção dos imóveis considerados para a locação. É recomendável que sejam realizados vistorias técnicas por profissionais qualificados, a fim de verificar a estrutura física, instalações elétricas e hidráulicas, assim como detectar possíveis necessidades de reforma ou adaptação. Esse cuidado evitará surpresas posteriormente, assegurando que os espaços atendam às normativas vigentes e sejam funcionalmente integrados às demandas da Prefeitura.

Para garantir a sustentabilidade financeira do contrato de locação, é necessário elaborar uma estimativa orçamentária precisa, levando em conta não apenas o valor do aluguel, mas também custos adicionais, como taxas de administração e encargos relacionados à conservação dos imóveis. Essa previsão orçamentária deve ser acompanhada de análises comparativas para assegurar que a escolha feita seja economicamente viável, promovendo a eficiência no uso dos recursos públicos.

Além disso, deve-se planejar a capacitação de um grupo de servidores que atuará na fiscalização e gestão do contrato de locação. Esse treinamento deve prever a instrução sobre a legislação pertinente, supervisão de obras de adaptação se necessário, e gerenciamento de contratos, assegurando que as atividades de controle sejam exercidas de forma competente e efetiva.

Por fim, o acompanhamento contínuo da utilização dos espaços locados deve ser instituído, permitindo ajustes e realocações conforme as necessidades da administração pública mudem. O monitoramento regular ajudará a identificar a eficiência da locação e possibilitará a tomada de decisões embasadas em dados objetivos para futuras contratações.

Essas providências visam assegurar que a solução escolhida para a locação de espaços comerciais atenda de maneira adequada à urgência enfrentada pela Prefeitura de Itinga do Maranhão, alinhando-se aos princípios de economicidade, eficiência e eficácia, contribuindo para a melhoria dos serviços oferecidos à população.



#### CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes no contexto da locação de espaços comerciais para a Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão revela que, após avaliação das exigências e condições do ambiente físico adequado, é possível afirmar que não há contratações adicionais imprescindíveis antes da implementação da solução escolhida.



08  
M

A locação de espaços comerciais deve atender diretamente à demanda por ambientes administrativos adequados, e sua execução pode ocorrer sem a necessidade de contratações prévias. A inclusão de imóveis apropriados já garante que a prefeitura disponha dos espaços necessários para o desempenho de suas funções administrativas e serviços essenciais.

Eventuais adequações prediais devem ser consideradas dentro do escopo da locação contratada. Isso significa que o contrato de locação pode incluir cláusulas que prevejam reformas ou melhorias imediatas nos imóveis, tornando-as parte integral da negociação. Assim, não se faz necessária a contratação independente de serviços de manutenção ou adaptação antes da locação, pois esses ajustes podem ser realizados como parte do próprio contrato de locação, garantindo a funcionalidade e adequação do espaço desde o início.

Por fim, dado que a solução proposta se restringe unicamente à locação de espaços comerciais para atendimento às atividades essenciais da prefeitura, e que qualquer adequação pode ser realizada em conjunto com a locação, conclui-se que não existem contratações correlatas e/ou interdependentes que necessitem ser realizadas antes da contratação da solução selecionada. Portanto, a prefeitura pode seguir com a locação sem pendências adicionais, garantindo agilidade na entrega dos serviços à população.



## IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de espaços comerciais para o funcionamento das atividades administrativas da Prefeitura Municipal de Itinga do Maranhão pode apresentar impactos ambientais que devem ser cuidadosamente analisados e mitigados. Um dos principais impactos associados a essa solução é o aumento da demanda por energia elétrica, especialmente se os imóveis não forem energeticamente eficientes. Medidas mitigadoras incluem a exigência de que os edifícios locados utilizem tecnologias de eficiência energética, como iluminação LED, sistemas de ar condicionado com classificação energética superior e isolamentos adequados que minimizem a perda de calor ou frio.

Outro impacto relevante diz respeito ao uso de recursos hídricos e à geração de efluentes. Para mitigar esses efeitos, é fundamental exigir a implantação de sistemas de captação de água da chuva para uso sanitário e irrigação, bem como promover a reutilização da água nas atividades diárias. Além disso, a gestão adequada dos resíduos sólidos gerados nos locais deve ser assegurada, com diretrizes específicas para a segregação e destinação correta dos materiais recicláveis e orgânicos.

A logística reversa também é uma consideração importante no contexto da locação de espaços comerciais. A prefeitura pode incluir cláusulas contratuais que obriguem os locatários a implementar práticas de logística reversa, garantindo que materiais descartáveis, como papel, plásticos e eletrônicos, sejam retornados para processos de reciclagem em vez de serem enviados ao aterro sanitário. Isso não só reduz a quantidade de resíduos gerados, mas também promove uma cultura de responsabilidade ambiental na administração pública e entre os cidadãos.



09  
M

Por fim, é essencial incentivar o uso do transporte sustentável pelos servidores e usuários dos serviços públicos locais, promovendo campanhas de conscientização sobre a utilização de bicicletas e transporte público. Esta ação ajuda a diminuir as emissões de gases causadas pelo trânsito e, conseqüentemente, os impactos ambientais associados.

Estas medidas não apenas mitigam os impactos ambientais decorrentes da locação de espaços, mas também promovem um modelo de gestão mais sustentável, alinhado aos atuais desafios ambientais que a sociedade enfrenta.

✓ **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