



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### **Unidade Requisitante**

Secretaria Municipal de Educação

### **Alinhamento com o Planejamento Anual**

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

### **Equipe de Planejamento**

**JALMES RODRIGUES BARROS** - Secretário Municipal de Educação

### **Problema Resumido**

Locação de Imóvel Urbano, para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação.

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 Secretaria Municipal de Educação (SEMED) da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão enfrenta a urgente necessidade de um espaço físico adequado para suas operações administrativas. Atualmente, as atividades da SEMED estão comprometidas devido à falta de uma sede própria que ofereça infraestrutura apropriada, o que dificulta a gestão eficiente das políticas públicas educacionais e o atendimento das demandas da comunidade escolar.

A contratação de um imóvel urbano por meio de locação se torna imprescindível, considerando que o espaço atual não comporta adequadamente as funções administrativas e logísticas necessárias para o bom andamento dos trabalhos da SEMED. A ausência de um local devidamente qualificado impacta negativamente na eficácia das ações desenvolvidas pela secretaria, prejudicando o suporte às escolas, a coordenação de programas educacionais e a promoção de eventos voltados ao aprimoramento da educação no município.

A localização é considerada estratégica, pois possibilitará fácil acesso não apenas aos servidores da SEMED, mas também aos usuários dos serviços educacionais, incluindo



professores, alunos e pais. O alinhamento geográfico com as principais vias de transporte garantirá agilidade nas operações diárias, facilitando a interação entre a administração e as instituições de ensino.

A relevância da solução proposta é evidenciada pelo impacto positivo que a instalação da SEMED em um imóvel apropriado trará para a gestão educacional no município. A melhoria das condições de trabalho será fundamental para assegurar que a equipe técnica possa desempenhar suas funções com eficiência, resultando em melhores resultados no sistema educacional local.

Em essência, a locação de um imóvel adequado não se trata apenas de atender a uma demanda administrativa, mas sim de promover a excelência na gestão pública e garantir que os recursos destinados à educação sejam utilizados de maneira eficaz e transparente, beneficiando diretamente a população de Campestre do Maranhão.

## REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de imóvel urbano para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação é essencial para garantir o funcionamento eficiente dos serviços educacionais. A seguir, estão os requisitos que a solução contratada deverá atender, buscando assegurar a seleção da proposta mais vantajosa mediante competição.

### Requisitos:

1. O imóvel deve estar localizado na Rua Bela Vista, s/n, Centro, Campestre do Maranhão - MA, conforme especificado na solicitação.
2. A área total do imóvel deverá ser de, no mínimo, 200 m<sup>2</sup>, garantindo espaço adequado para as atividades administrativas da SEMED.
3. O imóvel deve possuir no mínimo 05 salas de atendimento, todas com iluminação natural e ventilação adequada.
4. O imóvel deverá contar com um banheiro acessível e mais dois banheiros convencionais, em conformidade com as normas de acessibilidade.
5. A estrutura elétrica do imóvel deve suportar a instalação de equipamentos de informática, incluindo tomadas suficientes (no mínimo 10) distribuídas adequadamente pelos ambientes.
6. O imóvel deve ter sistema de abastecimento de água potável, com encanamento em bom estado e tanque ou caixa d'água com capacidade mínima de 1.000 litros.
7. O imóvel deve apresentar condições mínimas de segurança, como portas e janelas adequadas, além de sistema de iluminação externa nas áreas de acesso.
8. O imóvel deve ser cedido livre de qualquer ônus ou pendência jurídica que possa comprometer sua utilização.



9. O contrato de locação deve ter prazo mínimo de 24 meses, com possibilidade de prorrogação, respeitando as necessidades da SEMED.

10. O imóvel deve atender à legislação vigente em matéria de vigilância sanitária e normas de edificações municipais.

Esses requisitos são fundamentais para garantir que a locação atenda plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Educação e possibilitem uma avaliação objetiva das propostas apresentadas.

## **SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO**

### **1. Locação de imóvel comercial disponível no mercado**

#### **Vantagens:**

- Custo fixo: Pagamento mensal que permite previsibilidade orçamentária.
- Localização estratégica: Imóveis localizados em áreas centrais podem facilitar o acesso para servidores e públicos atendidos.
- Flexibilidade de prazo: Opções com contratos de curto e longo prazo conforme necessidade.

#### **Desvantagens:**

- Aumento de custo: Possibilidade de reajustes anuais que impactam o orçamento.
- Adequação do imóvel: O imóvel pode não atender todas as especificações desejadas (ex: espaço, layout).
- Dependência dos proprietários: Necessidade de lidar com as condições estabelecidas pelo locador.

### **2. Locação de imóvel em centros comerciais ou empresariais**

#### **Vantagens:**

- Infraestrutura compartilhada: Acesso a serviços comuns, como segurança e manutenção, reduzindo custos adicionais.
- Ambientes já adaptados: Algumas unidades podem já ter adaptações para atividades administrativas.
- Networking: Presença em centros empresariais pode facilitar parcerias e interações com outras instituições.

#### **Desvantagens:**

- Maior custo: Geralmente, os aluguéis em centros comerciais são mais altos.
- Restrição de uso: Normas de utilização do espaço podem limitar a personalização do ambiente pela SEMED.



- Menor privacidade: Compartilhamento de áreas pode gerar conflitos na utilização do espaço.

### 3. Locação de imóvel em regime de administração pública

**Vantagens:**

- Custo reduzido: Geralmente, imóveis cedidos à administração pública possuem preços acessíveis.
- Política de ocupação: Propriedades destinadas ao serviço público garantem cumprimento das finalidades institucionais.
- Menos burocracia: O processo de formalização pode ser mais simplificado em comparação ao setor privado.

**Desvantagens:**

- Disponibilidade limitada: Pode haver escassez de imóveis adequados para locação.
- Estado de conservação: Alguns imóveis podem precisar de reformas significativas antes da ocupação.
- Prazo indefinido: A titularidade pública pode levar a um quadro de insegurança quanto à permanência do imóvel.

### 4. Business Center ou Coworking

**Vantagens:**

- Flexibilidade de espaço: Opções de adaptação do layout conforme a demanda, oferecendo salas e escritórios modulares.
- Serviços inclusos: Geralmente, inclui internet, móveis e serviços administrativos, reduzindo gastos adicionais.
- Tempo de implementação: Rápida disponibilidade de infraestrutura sem necessidade de obras.

**Desvantagens:**

- Limitações espaciais: Caso a demanda por espaço cresça, pode haver dificuldade em expandir as operações.
- Custo elevado: Modelos de negócio que focam em coworking podem ter taxas elevadas dependendo do contato.
- Cultura organizacional: Ambiente compartilhado pode não refletir as necessidades específicas da SEMED.

### 5. Locação de imóvel misto com possibilidade de futuro aluguel de leitos

**Vantagens:**

- Versatilidade: Permite diferentes usos (educação e eventual expansão para apoio



logístico).

- Menores custos a longo prazo: Se a SEMED puder transitar para a outra área ao longo do tempo, resulta em economia.

- Atração de diversos serviços: Pode integrar outras atividades, gerando sinergia entre diferentes setores.

#### **Desvantagens:**

- Incerteza de demanda: A combinação de usos pode não oferecer especificidade nas soluções demandadas pela SEMED.

- Adaptação necessária: Além do custo do aluguel, pode requerer investimentos em adaptações diversas.

- Complexidade na gestão: Gerenciar diferentes tipos de atividades em um mesmo espaço pode gerar conflito entre usuários.

#### Análise comparativa:

- A locação de imóvel comercial é vantajosa pela previsibilidade de custos e localização, mas pode trazer desafios na adequação e dependência do locador.

- A locação em centros comerciais oferece infraestrutura e networking, porém a limitação de uso e o maior custo são pontos negativos significativos.

- A locação em regime de administração pública pode ser uma opção econômica, mas a disponibilidade e o estado de conservação dos imóveis podem apresentar desafios.

- Business center ou coworking destaca-se pela flexibilidade e serviços inclusos, mas pode limitar a expansão e apresentar custos elevados.

- Imóvel misto pode oferecer versatilidade, mas ainda resta a preocupação com a demanda e complexidade na gestão.

Considerando as vantagens e desvantagens identificadas, é importante alinhar a escolha da solução ao orçamento disponível, adequação às necessidades da SEMED e perspectivas de uso a longo prazo.

#### **DESCRÍÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO**

A escolha pela locação de imóvel comercial disponível no mercado para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) é justificada por uma série de fatores técnicos, operacionais e econômicos que garantem não apenas a eficiência na gestão pública, mas também a adequada utilização dos recursos públicos.

Em termos técnicos, a locação de um imóvel comercial já em operação traz inúmeras vantagens. Primeiramente, a construção ou adaptação de um prédio específico poderia levar meses, senão anos, resultando em atrasos no atendimento às necessidades da SEMED. Com



a locação, é possível garantir uma implementação rápida, visto que o espaço pode ser adaptado de acordo com as demandas específicas da secretaria assim que o contrato for firmado. Além disso, a área selecionada, apresenta um acesso privilegiado e está em conformidade com as normativas urbanísticas, facilitando o acesso aos servidores e à população em geral. A compatibilidade do imóvel com as instruções de funcionalidade requeridas pela SEMED assegura que as atividades administrativas possam ser realizadas sem interrupções.

No que diz respeito aos benefícios operacionais, a locação de imóvel oferece grande agilidade em termos de manutenção e suporte. Assegura-se que a responsabilidade pela conservação do prédio seja do proprietário, permitindo que os recursos da SEMED sejam direcionados ao desenvolvimento de projetos educacionais em vez de gastos com infraestrutura. Adicionalmente, a opção de aluguel proporciona uma flexibilidade logística, já que em um futuro próximo, caso haja necessidade de ampliação ou mudança de localização, este ajuste poderá ser realizado com menor complexidade do que seria encontrado com a aquisição de um imóvel próprio. Isso é especialmente relevante em um cenário de mudanças constantes nas políticas públicas e nas demandas da educação.

Do ponto de vista econômico, a locação do imóvel configura uma solução mais vantajosa em comparação com a compra de um imóvel, considerando o custo-benefício envolvido. O valor do aluguel é previsível e pode ser inicialmente alocado dentro da programação financeira da secretaria, possibilitando um gerenciamento mais eficiente do orçamento público. Espera-se que os ganhos indiretos oriundos desta decisão – como a melhoria na prestação de serviços educacionais devido à melhor centralização das operações administrativas – revertem em um impacto positivo na qualidade do ensino oferecido à população. Assim, a relação entre o investimento no aluguel e os retornos sociais e educacionais esperados configura-se favorável.

Diante do exposto, a escolha pela locação de imóvel comercial se mostra a solução mais viável e benéfica tanto do ponto de vista técnico quanto operacional e econômico, alinhando-se, assim, aos princípios de eficiência e adequação ao interesse público. Dessa forma, é possível realizar um atendimento mais qualificado e célere às demandas da educação municipal, promovendo um verdadeiro avanço na gestão da Secretaria Municipal de Educação de Campestre do Maranhão.

## **PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Parcelamento formal, realização de uma única licitação, mas cada parcela da solução sendo adjudicada em lotes/itens distintos.



A locação de um imóvel comercial disponível no mercado, para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação, é uma solução que promove uma agilidade necessária na operação. Neste contexto, o parcelamento do contrato de locação pode não ser viável, considerando que a locação é um desembolso mensal e pontual. A negociação da locação deve focar em um valor fixo durante o período estabelecido, e a flexibilidade das condições contratuais proporciona maior segurança e previsibilidade financeira à administração pública. Assim, a abordagem do parcelamento, se aplicada, pode resultar em incertezas quanto ao cumprimento das obrigações financeiras por parte da Prefeitura.

Adicionalmente, a execução imediata da locação permite que a SEMED tenha acesso rápido ao espaço necessário, evitando atrasos que costumam ocorrer em processos de compras parceladas, como a busca por recursos e formalizações administrativas prolongadas. Essa rapidez atende diretamente à urgência de disponibilizar um local adequado para as atividades da secretaria, impactando positivamente o funcionamento das atividades educacionais locais. Portanto, o foco deve permanecer no pregão ou carta convite, enfoques mais ágeis que a compra parcelada.

Além disso, o parcelamento poderia gerar complicações adicionais, como a dificuldade em ajustar os pagamentos à realidade orçamentária do município ao longo do tempo. Tal situação poderia prejudicar a eficiência da contratação, dificultando o gerenciamento financeiro da locação e comprometendo, potencialmente, o atendimento às demandas da educação na localidade. Dessa forma, é fundamental priorizar a locação direta, que assegura uma resposta eficiente e eficaz às necessidades logísticas da secretaria, respeitando o interesse público e promovendo a transparência e a responsabilidade fiscal.

## RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação da locação de um imóvel urbano para a Secretaria Municipal de Educação (SEMED) da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão visa atender de forma eficaz as necessidades logísticas da secretaria. A solução escolhida, que consiste na locação de um imóvel comercial disponível no mercado, se revela economicamente vantajosa, pois evita os altos custos com a aquisição e manutenção de um imóvel próprio. Isso maximiza o custo-benefício, uma vez que os recursos financeiros destinados à compra seriam redirecionados para outras áreas prioritárias da educação.

Além disso, a locação permite uma maior flexibilidade, possibilitando a adaptação rápida às demandas da SEMED sem a necessidade de realizar longos processos de reforma ou adequação que poderiam ocorrer em um imóvel adquirido. Essa dinâmica minimiza interrupções nas atividades educacionais, garantindo que a secretaria possa operar de maneira contínua e eficaz.



A otimização dos recursos humanos é outro ponto crucial dessa abordagem. Com a locação de um imóvel já estruturado para funcionamento, a equipe da SEMED poderá se concentrar em suas atividades fins, ao invés de dedicar tempo e esforço em gestões relacionadas à compra e adaptação de um espaço. Isso garante um melhor aproveitamento das funções administrativas e pedagógicas, contribuindo diretamente para a qualidade do serviço oferecido à população.

Em termos de recursos materiais, a escolha pelo aluguel torna possível a utilização das estruturas e mobílias existentes no imóvel, evitando gastos adicionais com aquisição de novos móveis e equipamentos. Além disso, o pagamento somente enquanto o imóvel for necessário assegura que não há responsabilidade financeira além do período de uso.

Por fim, a solução de locação proporciona uma gestão financeira mais previsível. Os contratos de locação normalmente têm valores fixos e estabelecidos conforme o mercado, permitindo um planejamento orçamentário mais eficiente. Essa estabilidade contribui para a transparência e controle nos gastos públicos relacionados à educação municipal. Portanto, a locação do imóvel é uma alternativa que viabiliza a economicidade e o melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, impactando positivamente na eficiência da SEMED.

## PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a contratação da locação de imóvel urbano visando atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) de Campestre do Maranhão, é fundamental que a Administração adote uma série de providências operacionais e estruturais que garantam a implementação eficaz da solução escolhida. Essas providências devem ser orientadas pelos princípios de economicidade, eficiência e eficácia.

Em primeiro lugar, é necessário realizar um levantamento detalhado das especificidades do imóvel que melhor atendam à SEMED, considerando a localização, a acessibilidade, a infraestrutura necessária e as características funcionais do espaço para abrigar as atividades educacionais. Essa análise deve incluir a avaliação da área em termos de segurança, disponibilidade de serviços públicos essenciais, como água e energia elétrica, além da proximidade com outras instituições que podem ser relevantes para a atividade da SEMED.

Adicionalmente, é imprescindível efetuar uma pesquisa abrangente sobre o mercado de imóveis disponíveis para locação na região. Esta pesquisa deverá incluir a comparação de preços, condições e características dos imóveis, identificando aqueles que se enquadram nas necessidades levantadas. Esse levantamento não só auxilia na escolha do imóvel mais



adequado, mas também na negociação de valores e condições contratuais, promovendo a obtenção de uma proposta vantajosa.

Outro aspecto importante é a realização de vistorias nos imóveis selecionados. Essas vistorias visam verificar as condições estruturais do local, garantindo que o imóvel esteja apto a atender as demandas da SEMED, evitando surpresas após a assinatura do contrato. É recomendado que esses laudos sejam elaborados por profissionais qualificados, possibilitando uma análise técnica que assegure a compatibilidade do imóvel com os requisitos da locação.

Considerando a peculiaridade da operação e a complexidade da gestão contratual, pode ser necessário promover um processo de capacitação para os servidores responsáveis pela fiscalização e gerenciamento do contrato de locação. Essa capacitação deve focar nas particularidades da legislação vigente sobre locações e na gestão de contratos, visando garantir que os servidores tenham habilidades adequadas para monitorar a execução do contrato, lidar com eventuais problemas e assegurar que a locação atenda aos objetivos estabelecidos.

Por fim, recomenda-se que a Administração busque estabelecer um cronograma detalhado para a transição e a ocupação do novo imóvel. Esse cronograma deve contemplar todos os passos necessários, desde a assinatura do contrato até a plena adequação do espaço para o funcionamento da SEMED, assegurando uma transferência suave sem interrupções nos serviços prestados à comunidade.

Essas providências visam assegurar que a locação do imóvel atenda eficientemente às necessidades logísticas da SEMED, contribuindo para uma gestão pública mais eficaz e um aproveitamento otimizado dos recursos financeiros envolvidos.

## CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Na análise da necessidade de contratações correlatas e interdependentes referentes à solução de locação de imóvel comercial para a Secretaria Municipal de Educação de Campestre do Maranhão, podemos afirmar que não se fazem necessárias contratações adicionais antes da efetivação da locação. A escolha pela locação do imóvel urbano atende plenamente às necessidades logísticas da SEMED e não implica na dependência de outras contratações para sua implementação inicial.

Entretanto, é importante ressaltar que, após a locação do imóvel, poderão surgir necessidades de contratações complementares, tais como serviços de manutenção predial, caso sejam identificadas adequações necessárias para garantir o pleno funcionamento das atividades administrativas da secretaria. Além disso, poderá ser necessária a contratação de serviços de



adaptação do espaço locado, como reformas internas, adequações de acessibilidade ou instalações específicas relacionadas ao atendimento das demandas da educação.

No entanto, essas contratações seriam realizadas em um segundo momento e, portanto, não devem ser consideradas como pré-requisitos para a contratação do imóvel em si. Deste modo, concluímos que a solução escolhida — locação do imóvel — pode ser implementada sem a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes a serem previamente realizadas.

## IMPACTOS AMBIENTAIS

Na análise dos impactos ambientais relacionados à locação de um imóvel comercial para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Educação em Campestre do Maranhão, identificamos alguns possíveis efeitos que podem surgir durante a utilização deste espaço. Um dos principais impactos é o aumento no consumo de energia elétrica, que pode resultar em emissões de gases de efeito estufa. A escolha de um imóvel que já possua infraestrutura para eficiência energética, como iluminação LED, sistemas de ventilação natural e isolamento térmico, é uma medida mitigadora fundamental. Além disso, recomenda-se a implementação de práticas de gestão consciente do uso de energia, como o uso de equipamentos com selo de eficiência energética.

Outro impacto relacionado é a geração de resíduos sólidos durante as operações da SEMED. Para mitigar esse problema, é essencial estabelecer um plano de gerenciamento de resíduos que promova a coleta seletiva e a destinação adequada de materiais recicláveis. A logística reversa pode ser incorporada através da parceria com cooperativas de reciclagem que possam coletar esses resíduos, promovendo assim a reutilização e a reciclagem dos mesmos, reduzindo a quantidade de lixo enviada para aterros.

Em relação ao uso de água, a locação de um imóvel que já possua sistemas de captação de água da chuva e dispositivos economizadores, como torneiras e vasos sanitários com baixo consumo hídrico, pode contribuir significativamente para a redução do desperdício. Além disso, campanhas de conscientização junto aos servidores da SEMED sobre o uso responsável da água podem levar a uma redução significativa no consumo.

Por fim, a seleção de um imóvel situado em uma área com fácil acesso ao transporte público pode minimizar os impactos ambientais associados ao deslocamento diário de funcionários, reduzindo a dependência de veículos particulares e, consequentemente, as emissões de CO<sub>2</sub>. Esta abordagem não apenas melhora a mobilidade urbana, mas também promove uma cultura de sustentabilidade entre os colaboradores da secretaria.



SECRETARIA DE  
EDUCAÇÃO

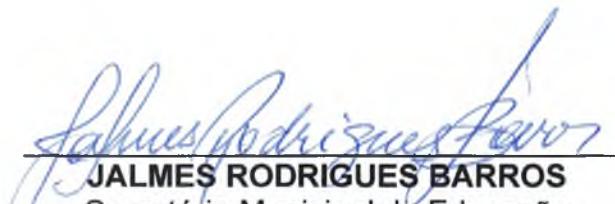
PREFEITURA DE  
**CAMPестRE**  
DO MARANHÃO  
*Continuando o seu sonho!*

Essas medidas, se implementadas de maneira prática e contínua, ajudarão a garantir que a locação do imóvel para a Secretaria Municipal de Educação minimize os impactos ambientais e contribua para um desenvolvimento mais sustentável na região.

## 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.

Campestre do Maranhão - MA, 12 de janeiro de 2026.

  
**JALMES RODRIGUES BARROS**  
Secretário Municipal de Educação  
Portaria nº02