



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Administração

### Alinhamento com o Planejamento Anual

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

### Equipe de Planejamento

**JUMA AGUIAR LIMA** - Secretária Municipal de Administração

### Problema Resumido

Locação de Imóvel para atender as necessidades de funcionamento da extensão do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão - MA.

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 locação de imóvel para atender às necessidades de funcionamento da extensão do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão se justifica pela carência de um espaço físico adequado que proporcione a estrutura necessária para a execução de atividades essenciais voltadas à população. O Gabinete Social desempenha funções fundamentais, como atendimentos sociais, orientação e acompanhamento a famílias em situação de vulnerabilidade, além de promover ações que visem ao desenvolvimento social e à inclusão.

Atualmente, o Gabinete Social opera em condições que limitam o alcance e a efetividade dos serviços prestados, uma vez que o espaço disponível não comporta adequadamente as demandas crescentes da comunidade. A falta de infraestrutura apropriada compromete a qualidade do atendimento, gera dificuldades logísticas e limita a capacidade de realização de eventos e atividades específicas, essenciais para o cumprimento das políticas públicas sociais da municipalidade.

A necessidade de alocação desse imóvel é, portanto, uma resposta estruturada a uma demanda identificada, visando assegurar que os cidadãos tenham acesso contínuo e eficiente aos serviços sociais oferecidos pela Prefeitura. Com um espaço adequado, será possível otimizar processos, aumentar a capacidade de atendimento e reforçar a eficácia das iniciativas voltadas para a promoção da cidadania e do bem-estar social.

O atendimento a essa demanda é crucial sob a perspectiva do interesse público, pois a



locação do imóvel permitirá que a Prefeitura de Campestre do Maranhão amplie sua atuação na área social, garantindo que a população tenha acesso a direitos básicos e serviços que contribuam para a melhoria de suas condições de vida. Assim, a contratação do serviço de locação deve ser encarada como uma ação estratégica para fortalecer a rede de proteção social da cidade, promovendo, dessa forma, a dignidade e a qualidade de vida dos seus moradores.

## REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente elaboração refere-se aos requisitos técnicos para a locação de imóvel destinado a atender as necessidades do funcionamento da extensão do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão. A definição clara e objetiva dos requisitos é fundamental para garantir a seleção da proposta mais vantajosa, respeitando os princípios da economicidade e da eficiência.

Requisitos para a locação de imóvel:

1. Localização: O imóvel deve estar situado em área central ou de fácil acesso, preferencialmente próximo a equipamentos públicos relevantes (como hospitais, escolas e transportes), garantindo acessibilidade para a população atendida.
2. Área útil: O imóvel deve possuir uma área mínima de 150 m<sup>2</sup>, distribuída adequadamente para comportar salas de atendimento, reunião e áreas de suporte administrativo.
3. Estrutura física: O imóvel deve ser estruturado de acordo com normas de segurança e acessibilidade, incluindo:
  - a. Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento;
  - b. Banheiros adaptados para pessoas com deficiência;
  - c. Iluminação natural adequada e ventilação cruzada nos ambientes.
4. Condições de uso: O imóvel deve estar livre de quaisquer ônus e pendências que possam comprometer sua utilização durante o período da locação.
5. Estacionamento: O imóvel deve oferecer vagas suficientes para veículos dos servidores e visitantes, com pelo menos 5 vagas disponíveis.
6. Mobília e equipamentos: O imóvel deve permitir a instalação de móveis e equipamentos necessários para o funcionamento do Gabinete Social, podendo ser fornecido, se necessário, com mobília básica (mesas, cadeiras e divisórias).
7. Segurança: O imóvel deve contar com sistema de segurança adequado, incluindo:
  - a. Portaria de serviço com monitoramento;
  - b. Alarmes e câmeras de segurança.
8. Contrato de locação: O contrato firmado deve ter prazo mínimo de 12 meses, com possibilidade de renovação, e cláusulas que garantam condições claras de rescisão e manutenção do imóvel.
9. Manutenção: O proprietário ou locador deverá proporcionar condições de manutenção preventiva e corretiva do imóvel durante o período da locação, assegurando sua integridade e funcionalidade.
10. Acessibilidade à internet: O imóvel deve possuir infraestrutura para disponibilização de conexão à internet de alta velocidade, com mínimo de 100 Mbps de download e 20 Mbps de upload.

Esses requisitos foram delineados para assegurar que o imóvel locado atenda plenamente às



necessidades do Gabinete Social, favorecendo um ambiente de trabalho eficiente e condizente com as demandas da administração pública.

## SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções Disponíveis para Locação de Imóvel para Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão

### 1. Locação de Imóvel Comercial

#### **Vantagens:**

- Custo: Geralmente, os imóveis comerciais oferecem preços competitivos e contratos flexíveis.
- Qualidade: Em áreas urbanas desenvolvidas, é possível encontrar imóveis em boas condições.
- Localização: Maior disponibilidade de imóveis em locais estratégicos, favorecendo acesso ao público.

#### **Desvantagens:**

- Flexibilidade: Contratos podem ter cláusulas restritivas quanto a alterações no espaço locado.
- Manutenção: Responsabilidade pela manutenção pode ser transferida ao locatário, gerando custos adicionais.

### 2. Locação de Imóvel Residencial Adaptado

#### **Vantagens:**

- Custo: Geralmente, imóveis residenciais são mais baratos que comerciais, podendo resultar em economia.
- Flexibilidade: Possibilidade de negociações informais quanto ao prazo e às condições de uso.

#### **Desvantagens:**

- Qualidade: Imóveis residenciais podem não atender a normas de acessibilidade ou espaço exigidas pelo atendimento do gabinete social.
- Adequação: Pode demandar reformas para adaptação ao trabalho administrativo, o que gerar atraso na implementação.

### 3. Co-working ou Espaços Compartilhados

#### **Vantagens:**

- Custo: Modelos de pagamento por uso permitem maior controle sobre despesas e evita custos fixos elevados.
- Suporte: Estruturas geralmente incluem serviços como internet, limpeza e segurança.

#### **Desvantagens:**

- Tempo de Implementação: Dependência de disponibilidade imediata pode dificultar a locação em prazos curtos.
- Privacidade: A estrutura compartilhada pode limitar a confidencialidade de dados e informações do gabinete social.

### 4. Locação de Contêineres Modulares





**Vantagens:**

- Flexibilidade: Podem ser montados rapidamente em locais diferentes e adaptáveis às necessidades do usuário.

- Custo: Custos iniciais geralmente menores do que a locação de imóveis permanentes.

**Desvantagens:**

- Qualidade: Pode haver limitações em termos de conforto e eficiência térmica.

- Manutenção: Necessidade de cuidados e manutenção constantes, bem como adaptação de serviços básicos (água, eletricidade).

**5. Locação de Imóveis Públicos ou Prédios Administrativos**

**Vantagens:**

- Custo: Frequentemente, alugueis de prédios públicos são subsidiados, tendo um custo reduzido.

- Qualidade: Normalmente já em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade.

**Desvantagens:**

- Burocracia: Processos de locação podem ser lentos, prejudicando a rapidez na implantação dos serviços.

- Disponibilidade: Limitação de opções disponíveis no mercado local, podendo provocar dificuldades na escolha de localização.

**Análise Comparativa das Soluções**

- Locação de Imóvel Comercial oferece um bom equilíbrio entre custo e qualidade, mas pode ter limitações em termos de flexibilidade.

- Locação de Imóvel Residencial Adaptado tem custo-benefício favorável, porém, adequações podem complicar a execução.

- Co-working ou espaços compartilhados proporcionam uma solução prática e econômica, mas com questões sobre privacidade e implementações rápidas.

- Locação de Contêineres Modulares permite rápida instalação, mas pode não se ajustar à imagem desejada para um gabinete social e demanda manutenções regulares.

- Por fim, a Locação de Imóveis Públicos é economicamente vantajosa, mas apresenta complexidade burocrática que pode afetar a temporalidade de implementação.

As soluções devem ser analisadas considerando a urgência da extensão do Gabinete Social, a necessidade de proporcionar um ambiente adequado ao atendimento ao público, e a viabilidade econômica da contratação. A escolha deverá priorizar a opção que atenda da melhor maneira aos objetivos institucionais e demandas sociais locais.

**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO**

A escolha da solução de locação de imóvel residencial adaptado para atender às necessidades do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão se fundamenta em uma série de aspectos técnicos e operacionais que visam otimizar os recursos públicos e assegurar a eficiência do serviço prestado à população.

Em termos técnicos, o imóvel escolhido deve apresentar condições adequadas de adaptação ao desempenho exigido pelas atividades do Gabinete Social. Esse tipo de propriedade



geralmente possui estrutura física que pode ser customizada para receber equipamentos e móveis necessários sem grandes intervenções estruturais. Além disso, a localização do imóvel é um fator determinante, pois sua proximidade com a comunidade alvo das ações sociais facilitará o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos, garantindo um melhor atendimento e acolhimento das demandas.

Do ponto de vista operacional, a locação de um imóvel adaptado oferece diversas vantagens. A manutenção desse tipo de espaço costuma ser mais simplificada e econômica, já que imóveis residenciais frequentemente estão em bom estado de conservação e não requerem adaptações complexas. O suporte necessário está relacionado à responsabilidade do proprietário do imóvel, que deve assegurar as condições básicas de habitabilidade e segurança. Essa relação de locação ainda possibilita que o município tenha flexibilidade para mudar de endereço caso as necessidades sociais evoluam ou mudem ao longo do tempo. A escalabilidade da solução também é um ponto a ser destacado; caso haja necessidade de expandir as atividades do Gabinete, adaptar o espaço locado para novas demandas pode ser feito de forma menos onerosa do que em uma construção nova.

Além dos aspectos técnicos e operacionais, a vantagem econômica dessa proposta é significativa. A locação de um imóvel já adaptado é, na maioria das vezes, uma alternativa mais viável financeiramente, especialmente em comparação com a construção ou reforma de um novo espaço. Os custos relacionados à locação costumam ser previsíveis e compatíveis com o orçamento da Prefeitura, evitando surpresas e garantindo o controle financeiro. Ademais, o retorno esperado sobre o investimento se dá pela possibilidade de entrega de serviços públicos de qualidade que atendam as demandas sociais urgentes, promovendo maior inclusão e amparo à população vulnerável.

Outro ponto relevante é a rápida implementação da solução de locação. Em situações emergenciais ou de necessidade imediata, alugar um espaço já disponível permite que o Gabinete Social comece suas operações com agilidade, minimizando o tempo entre a identificação da necessidade e a disponibilização de serviços à população. Isso demonstra um comprometimento efetivo da gestão pública com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

Em suma, a opção pela locação de um imóvel residencial adaptado representa a solução mais adequada para atender as necessidades do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão. Esta escolha alia benefícios técnicos, operacionais e econômicos, todas alinhadas ao interesse público, promovendo um uso eficiente dos recursos públicos e assegurando um atendimento social de qualidade à comunidade.

## **PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

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

A realização de uma única licitação para a locação de imóvel, dividida em lotes ou itens distintos, se justifica por aspectos técnicos e operacionais relevantes. A locação de um imóvel residencial adaptado deve atender a diferentes necessidades funcionais do Gabinete Social da Prefeitura, como espaço para atendimento ao público, realização de reuniões e suporte a atividades administrativas. A divisão em lotes permite que cada item da contratação seja





analisado individualmente, garantindo que as especificidades de cada ambiente sejam respeitadas e atendidas de maneira eficaz.

Além disso, o parcelamento dessa forma possibilita maior flexibilidade na escolha dos imóveis, uma vez que o mercado imobiliário pode oferecer diversas opções que atendam aos critérios de adaptação e funcionalidade. Dessa maneira, é possível obter propostas de diferentes fornecedores, promovendo a competitividade e potencialmente melhorando as condições contratuais, como preço e qualidade do imóvel selecionado. Cada lote pode ser adjudicado de acordo com a melhor proposta recebida, o que facilita a adaptação das soluções encontradas às reais necessidades do Gabinete.

Do ponto de vista da eficiência e do interesse público, essa abordagem promove uma gestão mais eficaz dos recursos públicos, otimizando a locação de espaços conforme a demanda específica da Prefeitura. A possibilidade de avaliar os imóveis em lotes distintos contribui para um atendimento mais adequado à população, garantindo que as instalações sejam utilizadas de maneira integral, sem desperdícios. Assim, a execução da solução se torna mais alinhada aos objetivos estratégicos da administração pública, reforçando o compromisso com a transparência e a responsabilidade fiscal.

## RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel residencial adaptado para atender às necessidades do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão se apresenta como uma solução economicamente vantajosa. Primeiramente, a escolha por um imóvel já pronto e adaptado elimina custos associados à construção ou reforma, que podem ser elevados e onerosos. Além disso, a locação promove um retorno rápido, permitindo que as atividades sociais sejam iniciadas imediatamente, sem a necessidade de longas esperas.

Em termos de otimização dos recursos disponíveis, a contratação do imóvel locado permite que os recursos financeiros sejam direcionados de maneira mais eficiente. A economia com despesas operacionais, como água, luz e manutenção, pode ser significativa em comparação com uma propriedade própria, na qual tais gastos são muitas vezes imprevisíveis e crescentes. Por meio da locação, a Prefeitura consegue prever e controlar melhor os gastos, possibilitando uma gestão financeira mais adequada.

No que tange aos recursos humanos, a locação do imóvel proporciona a possibilidade de realocar servidores públicos, permitindo que eles atuem nas atividades do Gabinete Social de forma mais ágil e integrada. Isso incentiva o melhor aproveitamento do talento humano disponível, visto que profissionais poderão se concentrar em suas atribuições diretamente relacionadas ao atendimento social, sem distrações associadas à administração de imóveis próprios.

Por fim, a solução apresentada garante uma utilização mais equilibrada dos recursos materiais, já que o imóvel pode vir equipado com infraestrutura básica, reduzindo a necessidade de aquisição de móveis e equipamentos adicionais. Essa abordagem não apenas auxilia na maximização do custo-benefício, mas também contribui para a fluidez das operações no Gabinete Social, assegurando que todas as ferramentas necessárias para um bom atendimento estejam prontamente disponíveis.



Em resumo, a locação de um imóvel residencial adaptado para o Gabinete Social permite obter economicidade, otimiza o uso dos recursos humanos, materiais e financeiros, promovendo eficiência em todas as esferas da administração pública envolvida.

## **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

Para a locação de um imóvel residencial adaptado que atenda às necessidades do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão, algumas providências operacionais e estruturais são necessárias para garantir a implementação eficaz da solução escolhida. Primeiramente, é essencial realizar uma análise detalhada das características do imóvel a ser locado, assegurando que ele esteja em conformidade com as exigências de acessibilidade e habitabilidade, visto que o Gabinete Social pode atender a população em situações vulneráveis.

Em seguida, deve-se planejar a adequação do espaço para atividades administrativas e sociais. Isso poderá incluir a instalação de divisórias, adaptação de banheiros para acessibilidade e, possivelmente, a instalação de equipamentos de mobiliário que favoreçam a realização de atendimentos e reuniões. Para tal, será importante contratar serviços de engenheiros ou arquitetos especializados na adaptação de imóveis, garantindo que todas as intervenções respeitem normas técnicas pertinentes.

Outro aspecto a ser considerado é a necessidade de manutenção preventiva e corretiva do imóvel durante o período da locação. Assim, será necessário estabelecer um contrato de manutenção que contemple serviços básicos de reparo e ajustes, sempre que demandado. Essa estratégia visa preservar a qualidade do imóvel e assegurar um ambiente adequado ao funcionamento do Gabinete, evitando que problemas estruturais interfiram nas atividades do serviço público.

Ainda no contexto de adequações necessárias, pode ser relevante contratar serviços de segurança patrimonial, especialmente se o imóvel estiver localizado em regiões com maiores índices de violência ou que possam oferecer riscos aos usuários e servidores do Gabinete Social. Essa inclusão cooperará para garantir a integridade física de todos os envolvidos e a proteção dos bens públicos.

Por fim, considerando a especificidade da prestação de serviços esperados no Gabinete Social, pode ser necessária uma capacitação específica para os servidores responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato de locação. Este treinamento deve abordar conhecimentos sobre legislação pertinente à locação, cuidados quanto à conservação do imóvel e ações preventivas relacionadas à saúde pública, visto que o local atende populações em situação de vulnerabilidade. A capacitação deve ser programada antes do início da locação, assegurando que os servidores estejam preparados para atuar de forma eficiente desde o começo da operação do Gabinete Social.

Essas providências devem ser implementadas de forma integrada e planejada, maximizando a utilização dos recursos públicos e contribuindo para a eficiência do atendimento prestado à comunidade.





## CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e interdependentes para a locação de um imóvel residencial adaptado, visando atender as demandas do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão, revela que não existem contratações adicionais imprescindíveis que devem ser realizadas antes da solução escolhida. O imóvel a ser locado deve atender às especificações necessárias para funcionamento imediato, o que dispensa o envolvimento de outras contratações.

O funcionamento pleno do espaço no imóvel locado dependerá apenas da adequação física desse local às atividades do Gabinete Social. Nesse sentido, se o imóvel já estiver em conformidade com as exigências apresentadas no projeto de locação, não haverá necessidade de contratações prévias relacionadas à manutenção estrutural ou adaptações significativas, como reformas ou obras complexas. Com isso, pode-se afirmar que a proposta de locação contempla integralmente as necessidades operacionais para a realização das atividades administrativas e sociais do Gabinete.

Adicionalmente, a manutenção do imóvel durante o período de locação estará sob a responsabilidade da própria administração do equipamento público, afastando a necessidade de contratações específicas para serviços de conservação ou reparo que poderiam interferir na operação inicial do espaço. A gestão do imóvel será planejada para garantir que eventuais demandas de manutenção sejam tratadas de acordo com as normas internas da prefeitura, sem depender de concurso prévio à locação.

Portanto, ao avaliar o escopo da contratação de locação de imóvel residencial adaptado, conclui-se que não há a necessidade de contratações correlatas ou interdependentes a serem realizadas previamente, permitindo que a administração se concentre na concretização da locação e no início das atividades do Gabinete Social de forma eficiente e imediata.

## IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel residencial adaptado para atender às necessidades do Gabinete Social da Prefeitura de Campestre do Maranhão pode gerar uma série de impactos ambientais, que devem ser identificados e mitigados. Um dos principais impactos é o aumento do consumo de energia elétrica, decorrente do uso de equipamentos eletrônicos, iluminação e climatização. Para mitigar este impacto, é recomendável optar por imóveis que já possuam infraestrutura para instalação de sistemas de eficiência energética, como painéis solares fotovoltaicos, iluminação LED e eletrodomésticos com selo de eficiência energética.

Outro impacto potencial é a geração de resíduos, especialmente originados da movimentação de móveis e materiais durante a adaptação do imóvel. É importante realizar uma gestão adequada desses resíduos, promovendo a reciclagem e o descarte correto dos materiais não aproveitáveis. A adoção de um plano de logística reversa para móveis e equipamentos que não forem mais utilizados pode ser uma solução viável. Isso inclui a contratação de empresas especializadas que realizem a coleta e o reaproveitamento desses itens, reduzindo assim a quantidade de resíduos enviados a lixões.





Além disso, a locação do imóvel pode levar ao aumento do tráfego local, resultando em maiores emissões de poluentes atmosféricos. Para minimizar esse impacto, é recomendável a promoção de alternativas de transporte sustentável, como a utilização de transporte público ou bicicletas pelas equipes que utilizarão o espaço. Também é importante estabelecer parcerias com iniciativas locais de mobilidade para fomentar o uso de meios de transporte menos poluidores.

Por último, deve-se considerar a necessidade de manutenção do imóvel ao longo de sua utilização. A utilização de produtos de limpeza sustentáveis e a implementação de práticas de manutenção preventiva podem reduzir ainda mais os impactos ambientais associados ao funcionamento do gabinete no imóvel alugado. Dessa forma, além de melhorar a eficiência operacional, essas ações contribuirão para a preservação ambiental e a sustentabilidade da operação pública.

## 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, 15 de janeiro de 2026.

**JUMA AGUIAR LIMA**

Secretária Municipal de Administração  
Portaria nº 04