



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

Contratação, por meio de Locação de Imóvel Urbano, para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, com a finalidade específica de sediar as atividades do Programa Viva Procon, no imóvel localizado em 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 contratação de locação de imóvel urbano para a Secretaria Municipal de Administração da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão - MA visa atender uma necessidade logística específica relacionada ao Programa Viva Procon. Este programa tem como objetivo promover a defesa dos direitos dos consumidores, oferecendo suporte e orientações sobre questões que impactam a vida cotidiana da população.

Atualmente, a falta de um espaço adequado e destinado para as atividades do Programa Viva Procon compromete a eficiência das ações desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Administração. A inexistência de um local apropriado limita a capacidade de atendimento à população, dificultando o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos e reduzindo a efetividade das campanhas informativas e educativas promovidas. Portanto, é necessário dispor de um imóvel que atenda às exigências logísticas, técnicas e estruturais demandadas pelo funcionamento pleno do programa.

O imóvel localizado na Rua Alagoas, s/n, bairro Centro, Campestre do Maranhão, apresenta-se como uma alternativa viável para a locação, uma vez que sua localização central poderá facilitar o acesso da comunidade, possibilitando que mais cidadãos usufruam dos serviços de orientação e defesa dos seus direitos. A disponibilização deste espaço não apenas atende a



uma demanda concreta da administração pública, mas também contribui para a promoção de um ambiente mais transparente e justo nas relações de consumo.

Assim, a locação do imóvel se justifica pela imprescindibilidade de garantir a continuidade e a qualidade das atividades do Programa Viva Procon, refletindo diretamente no atendimento das necessidades da sociedade e no fortalecimento da cidadania. O cumprimento dessa necessidade alinha-se claramente com os princípios do interesse público, ao assegurar que todos os cidadãos tenham acesso a informações e serviços que lhes são de direito, promovendo, portanto, a justiça social e a proteção do consumidor.

Diante do exposto, a finalidade da locação encontra respaldo na busca por uma gestão pública mais eficiente e efetiva, sempre pautada pelo respeito às demandas da população e pela melhoria contínua dos serviços prestados.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A presente proposta visa a definição dos requisitos que deverão ser atendidos pela solução de locação de imóvel urbano para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, especificamente para o Programa Viva Procon. Os requisitos a seguir foram elaborados visando garantir a seleção da proposta mais vantajosa, com foco na clareza, objetividade e viabilidade.

Requisitos:

1. O imóvel deverá estar localizado na Rua Alagoas, s/n, bairro Centro, Campestre do Maranhão - MA, conforme estipulado.
2. Área mínima do imóvel: 200 m², com distribuição adequada para atendimento ao público e realização de atividades administrativas.
3. O imóvel deverá possuir no mínimo 05 salas para atendimento, que devem ser adequadas para reuniões e atendimentos individuais.
4. A infraestrutura deve contemplar banheiros acessíveis e separação entre os sexos, em conformidade com normas de acessibilidade.
5. O imóvel deve oferecer condições de segurança, incluindo alarmes, sistema de monitoramento por câmeras e saídas de emergência devidamente sinalizadas.
6. Áreas comuns, como recepção e sala de espera, devem ser projetadas para receber um fluxo médio de 50 pessoas por dia.
7. O imóvel deverá contar com acesso fácil e compatível com normas de mobilidade urbana, preferencialmente próximo a transporte público.
8. Disponibilização de estacionamento para pelo menos 03 veículos, preferencialmente coberto e nas proximidades do imóvel.
9. Sistemas de climatização (ar-condicionado ou ventilação natural) devem estar instalados, garantindo conforto térmico para usuários e colaboradores.
10. O estado de conservação do imóvel deve ser considerado, devendo atender padrões de higiene e segurança, sem necessidade de obras ou reformas que causem interrupções.
11. O imóvel deve permitir instalação de rede elétrica e cabeamento de informática, disponibilizando tomadas suficientes para equipamentos utilizados nas atividades do Programa.



12. Deve haver disponibilidade de fornecimento de água potável, com minimização de riscos de contaminação.

13. O locador deve prestar garantia contratual em valor suficiente a cobrir eventuais danos ao imóvel durante a vigência do contrato.

14. O contrato de locação deve prever período mínimo de 24 meses, com possibilidade de prorrogação, conforme interesse da administração pública.

15. O imóvel deverá ter condições de atender a legislações pertinentes, incluindo normas ambientais e de saúde, promovendo um ambiente seguro e saudável.

0

Esses requisitos são essenciais para assegurar que a contratação do imóvel atenda plenamente às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, além de garantir a eficiência na prestação dos serviços do Programa Viva Procon.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Possíveis soluções disponíveis para a locação de imóvel urbano para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração:

1. Locação de Imóvel Comercial Convencional

- Vantagens:

- Flexibilidade de contrato: possibilidade de locação por período fixo ou renovável.
- Variedade de opções: disponibilidade de imóveis em diferentes regiões e tamanhos.
- Potencial de negociação: custo do aluguel pode ser negociado com o proprietário.

- Desvantagens:

- Custos adicionais: encargos como IPTU, condomínio e manutenção podem não estar incluídos no valor do aluguel.

- Dificuldade na adaptação: imóveis podem necessitar de reformas para atender às necessidades específicas do programa, gerando custos extras.

- Risco de aumento de aluguel: valor pode ser reajustado anualmente, impactando o orçamento.

2. Co-working ou Espaços Compartilhados

- Vantagens:

- Custo reduzido: geralmente, o valor da locação é inferior ao de imóveis convencionais.
- Flexibilidade de espaço: fácil adaptação conforme a necessidade do programa, com opções de espaços privativos e coletivos.

- Infraestrutura inclusa: serviços como internet, mobiliário e limpeza muitas vezes já estão incluídos no valor.

- Desvantagens:

- Limitações de personalização: espaço pode não ser completamente adaptável às necessidades específicas do programa.

- Restrição de horário: algumas opções têm regras rígidas sobre uso fora dos horários convencionais.

- Falta de privacidade: compartilhamento de espaços pode comprometer a confidencialidade das atividades do Programa Viva Procon.

3. Locação de Imóvel Público



- Vantagens:
 - Custo potencialmente baixo: valores podem ser inferiores aos do mercado privado devido à natureza pública do imóvel.
 - Agilidade no processo: menos burocracia para locação em comparação ao setor privado.
 - Adequação à função pública: imóveis públicos são frequentemente concebidos para atender à administração pública, podendo já possuir adaptações necessárias.
- Desvantagens:
 - Disponibilidade limitada: imóveis públicos podem não estar disponíveis ou adequados às necessidades específicas do Programa Viva Procon.
 - Tempo de espera: processos internos para liberar e adaptar o imóvel podem atrasar o início das atividades.
 - Requisitos de uso: contratos e condições de uso podem ser mais rígidos em relação a modificações no espaço.

4. Locação de Imóveis Adaptados para Setor Público

- Vantagens:
 - Prontidão: esses imóveis já possuem adaptações específicas para atendimento público e podem estar prontos para uso imediato.
 - Compliance com normas: geralmente, seguem regulamentações e adaptações para acessibilidade e funcionamento.
 - Menor risco de irregularidades: maior garantia de que o espaço está apto para utilização sem surpresas legais ou estruturais.
- Desvantagens:
 - Custo elevado: aluguéis podem ser mais altos devido às adaptações específicas.
 - Escassez no mercado: imóveis adaptados para o setor público podem ser limitados, dificultando a busca.
 - Rigidez contratual: contratos podem ser muito específicos quanto ao uso do espaço e modificações permitidas.

Análise comparativa das soluções:

- Custo: A locação de imóveis comerciais convencionais pode apresentar maiores custos adicionais (IPTU, manutenção), enquanto espaços de co-working normalmente têm um valor fixo mais acessível.

Imóveis públicos podem oferecer menor custo, mas a disponibilidade e adequação devem ser verificadas. Imóveis adaptados podem ter os aluguéis mais altos.

- Eficiência: Espaços de co-working podem proporcionar agilidade e infraestrutura pronta, mas com menos privacidade. A locação de imóveis adaptados oferece alta eficiência, mas com uma barreira de custo. Locação de imóveis públicos pode ter variações de eficiência dependendo da prontidão do imóvel.

- Prazo de implementação: Espaços de co-working tendem a permitir uma rápida ocupação, seguidos pelos imóveis já adaptados. Locação de imóveis comerciais pode demandar tempo para negociação e possíveis reformas; imóveis públicos podem envolver mais burocracia.

- Adequação ao interesse público: A locação de imóveis públicos e adaptados servem diretamente ao propósito social e administrativo do Programa Viva Procon, enquanto co-working oferece flexibilidade, mas pode não ser ideal sob aspectos de privacidade e adequação plena à função pública.



Esses pontos auxiliam na análise técnica para escolha da melhor solução que atenda às demandas específicas da Secretaria Municipal de Administração em Campestre do Maranhão.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha pela locação de imóveis adaptados para o setor público surge como uma solução estratégica e alinhada às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração de Campestre do Maranhão. A locação do imóvel situado na Rua Alagoas, s/n, bairro Centro, Campestre do Maranhão, foi concebida para atender especificamente à demanda do Programa Viva Procon, no qual se busca oferecer maior agilidade e eficácia nos atendimentos à população.

Os aspectos técnicos envolvidos na locação deste imóvel destacam-se pela adequada adaptação do espaço às atividades do Programa Viva Procon. O local escolhido já conta com as características necessárias para funcionamento do serviço público, incluindo acessibilidade, infraestrutura básica e estrutura adequadamente dimensionada para acolher a equipe e as demandas dos cidadãos. A compatibilidade do imóvel com os requisitos operacionais do programa permite uma implementação ágil e sem a necessidade de grandes reformas ou adequações, propiciando um início imediato das atividades planejadas.

Do ponto de vista operacional, a opção pela locação revela-se altamente vantajosa. Departamentos responsáveis pela gestão do imóvel continuarão a oferecer suporte técnico e manutenção ao espaço locado, garantindo que as condições ideais para o funcionamento sejam mantidas. Além disso, a locação proporciona flexibilidade quanto à ocupação do espaço, permitindo ajustes rápidos à medida que as demandas do programa evoluem. Isso confere escalabilidade à operação, podendo ser ampliada ou reduzida conforme a necessidade, sem os custos fixos associados à compra ou construção de um novo imóvel.

Em termos de viabilidade econômica, a locação de imóveis apresenta um custo-benefício superior em comparação com alternativas. Ao optar por essa solução, a Prefeitura Municipal evita investimentos elevados relacionados à aquisição de patrimônio imobiliário, custos de manutenção a longo prazo e possível desvalorização do ativo. O valor do aluguel é previsível e pode ser melhor gerenciado dentro do orçamento da Secretaria Municipal. Além disso, o retorno esperado sobre esse investimento é tangível, visto que a rápida disponibilidade do espaço permitirá o início das operações do Programa Viva Procon, resultando em benefícios diretos para a população e melhoria da qualidade dos serviços prestados.

Por fim, a locação do imóvel urbano escolhido não apenas atende às exigências logísticas do programa, mas também se alinha aos princípios de eficiência, responsabilidade fiscal e compromisso com o interesse público. A solução adotada garante um atendimento célere e eficaz às demandas da população, reforçando o papel do governo municipal na promoção de políticas públicas voltadas para a cidadania e o bem-estar social.

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO



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

A escolha pela realização de uma única licitação, mas com a adjudicação em lotes ou itens distintos para a locação do imóvel urbano destinado ao Programa Viva Procon, apresenta-se como uma estratégia favorável sob diversos aspectos técnicos e operacionais. Primeiramente, ao permitir que o processo seletivo seja dividido em lotes, assegura-se uma maior competitividade entre os fornecedores, possibilitando a seleção dos imóveis que melhor se adequam às necessidades específicas da Secretaria Municipal de Administração. Essa abordagem facilita a identificação de propostas que atendam criteriosamente às demandas de localização, infraestrutura e preço, resultando em uma escolha mais propensa à eficácia e à satisfação das exigências do programa.

Além disso, o parcelamento na forma de lotes pode trazer benefícios significativos em termos de flexibilidade e adaptabilidade na execução do contrato. Ao permitir que diferentes imóveis sejam contratados conforme as ofertas apresentadas, é possível acomodar variações nas condições do mercado e atender a necessidades emergentes que possam ocorrer ao longo da vigência do programa. Isso também minimiza o risco de eventual inadimplência, já que diferentes locadores podem ser selecionados para atender a porções distintas do serviço, garantindo a continuidade das atividades do Programa Viva Procon sem interrupções.

Por fim, a adesão ao parcelamento no formato de lotes poderá impactar positivamente o atendimento ao interesse público e à eficiência da contratação. Essa estrutura permite um gerenciamento mais eficaz dos recursos públicos alocados, pois possibilita ajustes dinâmicos e a avaliação constante dos resultados obtidos em relação aos imóveis locados. Assim, o garantir da máxima qualidade nos serviços prestados e a melhor utilização do espaço público se tornam viáveis, alinhando a prática administrativa às expectativas sociais e financeiras da comunidade atendida.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de imóvel urbano para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, especificamente para o Programa Viva Procon, apresenta resultados positivos em termos de economicidade. A solução escolhida de locar um imóvel já adaptado ao setor público evita custos com obras e adequações, otimizando assim o investimento inicial. Isso gera uma maximização do custo-benefício, pois os recursos financeiros são aplicados de maneira mais eficiente, concentrando-se no atendimento das demandas imediatas sem a necessidade de longos prazos para instalação.

Além disso, a locação permite uma melhor utilização dos recursos humanos disponíveis. Como o imóvel está pronto para uso, não há a necessidade de deslocamento ou treinamento excessivo dos funcionários para se adaptarem a novas instalações. Isso resulta em um incremento na produtividade, uma vez que a equipe pode iniciar suas atividades imediatamente no novo local, favorecendo um serviço mais ágil à população.

Por fim, a solução de locação promove um aproveitamento eficiente dos recursos materiais e financeiros. Ao optar pelo aluguel de um espaço adequado, o município evita despesas



contínuas com manutenção, e ainda conta com um custo fixo previsível, facilitando a gestão orçamentária. Essa estratégia diminui as incertezas financeiras e possibilita o redirecionamento de verbas para outras áreas prioritárias, contribuindo para uma administração municipal mais equilibrada e eficaz. Assim, a escolha pela locação do imóvel se revela uma solução prática e vantajosa, alinhada aos interesses financeiros e operacionais da Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a contratação de locação de imóvel urbano destinado a atender as necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, especificamente para sediar o Programa Viva Procon em Campestre do Maranhão, é imperativo adotar providências que garantam a eficácia na implementação da solução escolhida.

Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das condições estruturais e operacionais do imóvel localizado na Rua Alagoas, s/n. Isso inclui avaliar se o espaço atende às necessidades funcionalistas do Programa, como acessibilidade, segurança, e infraestrutura adequada (como rede elétrica, internet, água e esgoto). Esta análise será fundamental para garantir que o imóvel não apenas comporta as atividades propostas, mas também proporciona um ambiente adequado aos usuários e servidores.

Outra providência crucial envolve a elaboração de um laudo técnico que ateste a conformidade do imóvel com as normas vigentes, especialmente no que tange à legislação de acessibilidade e segurança contra incêndio. Esse documento deve ser elaborado por profissionais habilitados e deve servir como parâmetro para a escolha do local mais apropriado, evitando futuros problemas legais e administrativos.

A adequação do espaço físico também pode exigir contratações adicionais, como serviços de reforma ou adaptação do imóvel, caso sejam identificadas inadequações. Essa previsão deve estar contemplada no planejamento orçamentário inicial, assegurando que os recursos financeiros estejam disponíveis para atender estas demandas de forma ágil e eficiente.

Adicionalmente, por se tratar de um programa voltado ao atendimento ao público, é essencial planejar uma campanha de divulgação informando sobre o funcionamento do Viva Procon e a localização do novo espaço. Para isso, podem ser necessários serviços de comunicação social ou publicidade, a serem contratados de maneira pontual, visando a informar adequadamente a população sobre os serviços oferecidos.

Por fim, considerando a natureza específica da contratação e a necessidade de fiscalização e gestão eficaz do contrato de locação, pode ser prudente realizar capacitação dos servidores designados para essa função. A formação deverá abordar aspectos técnicos relacionados à gestão de contratos de locação e à condução de atividades do Programa Viva Procon, garantindo que a equipe esteja bem preparada para fiscalizar a execução do serviço e interagir com o locador, promovendo a boa gestão e a preservação dos recursos públicos.

Essas providências visam garantir que a locação do imóvel atenda a todos os requisitos necessários, proporcionando um espaço funcional e acessível, além de promover uma gestão



proativa e eficiente do contrato celebrado, alinhada com os princípios de economicidade e eficiência estabelecidos pelo TCU.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS

No contexto da análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de imóvel urbano destinado ao Programa Viva Procon, é importante destacar que, após a avaliação das demandas logísticas da Secretaria Municipal de Administração, verifica-se que não se fazem necessárias contratações adicionais antes da implementação da solução escolhida.

A locação do imóvel deve atender diretamente às necessidades do programa, proporcionando o espaço adequado para o desenvolvimento de suas atividades. Assim, não existem contratações correlatas que sejam imprescindíveis para a viabilização da locação em si. Isso significa que o imóvel, quando alugado, estará disponível imediatamente para uso sem dependências técnicas ou operacionais que necessitem de intervenção externa prévia.

Entretanto, é possível considerar que eventuais manutenções corretivas ou adequações estruturais possam ser necessárias posteriormente, mas estas não configuram contratações preexistentes que impeçam a locação do imóvel. A adaptação do espaço, caso ocorra, poderá ser tratada de forma autônoma e subsequente à locação, por meio de processos futuros de contratação, caso necessário. Dessa forma, as ações planejadas e a locação não dependem de outras contratações prévias para sua efetivação.

Em resumo, a análise conclui que a solução de locação do imóvel se sustenta de forma independente em relação a outras contratações, podendo ser realizada sem a necessidade de procedimentos correlatos anteriores. Assim, a proposta de locação se apresenta como um passo autossuficiente e adequado para atender a demanda existente da Secretaria Municipal de Administração.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de imóveis urbanos para atender às necessidades logísticas da Secretaria Municipal de Administração, no âmbito do Programa Viva Procon, pode acarretar alguns impactos ambientais que precisam ser identificados e mitigados. Entre os principais impactos estão a geração de resíduos sólidos, o consumo excessivo de energia elétrica e a impermeabilização do solo.

A geração de resíduos sólidos é uma preocupação relevante, pois a manutenção das atividades administrativas pode gerar papel, plásticos, eletrônicos e outros tipos de lixo. Para mitigar esse impacto, é essencial implementar um plano de gestão de resíduos que inclua a separação adequada dos materiais recicláveis, a destinação correta de resíduos eletrônicos e uma campanha de conscientização sobre redução e reutilização de materiais. Além disso, promover parcerias com cooperativas de catadores pode facilitar a logística reversa e incrementar a rede de coleta de recicláveis da região.



O consumo excessivo de energia elétrica também representa um impacto significativo. Para minimizar esse problema, recomenda-se que o imóvel locado possua soluções de eficiência energética, como iluminação LED, dispositivos de controle de energia (sensores de presença, termostatos programáveis) e sistemas de climatização eficientes. Além disso, é importante fomentar práticas de economia de energia por meio de treinamentos e orientações aos funcionários, incentivando o uso consciente e a promoção de hábitos que reduzam o consumo.

A impermeabilização do solo é uma consideração importante, especialmente se o imóvel não possuir sistemas adequados de drenagem. Como medida mitigadora, é desejável que se promovam áreas verdes no entorno do imóvel ou a adoção de soluções baseadas na natureza, como jardins verticais, telhados verdes ou uso de pavimentação permeável para minimizar a área impermeabilizada e promover a absorção da água da chuva.

A logística reversa deve ser aplicada, quando relevante, no contexto dos bens e equipamentos utilizados nas atividades do programa. Ao término do seu ciclo de vida útil, esses itens devem ter um destino definido e sustentável, priorizando sua reciclagem ou reaproveitamento. Isso pode ser realizado através de contratos com empresas especializadas em logística reversa, que facilitem a devolução e o descarte correto de produtos, contribuindo assim para a redução dos impactos ambientais atribuídos à locação do imóvel.

Em suma, ao considerar os impactos ambientais da locação de imóvel para a Secretaria Municipal de Administração, é fundamental adotar medidas práticas e aplicáveis que priorizem a eficiência energética, a gestão responsável de resíduos e a implementação de processos de logística reversa, garantindo uma operação mais sustentável e respeitosa com o meio ambiente.

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, 18 de novembro de 2025.

JUMA AGUIAR LIMA

Secretária Municipal de Administração