

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Folhas nº _____
Processo nº _____
Rubrica nº _____



Unidade Requisitante

Secretário Municipal de Governo, 06.331.110/0001-12



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Francinaldo de Almeida Silva



Problema Resumido

Locação de Imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo, onde operarão diversos departamentos do Município de Coroatá/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 Prefeitura Municipal de Coroatá/MA enfrenta a necessidade urgente de locação de um imóvel que abrigue o Centro Administrativo do município, onde operarão diversos departamentos essenciais para a administração pública local. Atualmente, a dispersão das atividades administrativas em diferentes locais gera desafios significativos na coordenação e na eficiência dos serviços prestados à população. A falta de um espaço centralizado compromete a agilidade na tomada de decisões e a integração entre os setores públicos, impactando diretamente na qualidade dos atendimentos ofertados aos cidadãos.

A identificação dessa demanda está embasada em um diagnóstico claro das condições atuais de funcionamento dos órgãos municipais. As instalações existentes não oferecem a infraestrutura adequada para a realização das atividades administrativas, tornando-se um obstáculo para a continuidade dos serviços essenciais. Isso implica riscos à eficácia da gestão pública e à prestação de serviços que atendem às necessidades da população de Coroatá.

A locação de um imóvel adequado é uma estratégia fundamental para garantir que todos os departamentos municipais operem de forma integrada e eficiente, promovendo assim um ambiente

favorável ao planejamento e execução de políticas públicas. Um espaço apropriado permitirá a elaboração conjunta de projetos, otimizará o fluxo de informações e fortalecerá a colaboração interdepartamental, resultando em um atendimento mais eficaz e ágil à comunidade.

A relevância dessa necessidade se dá em virtude do comprometimento com o interesse público, visto que a eficiência administrativa reflete diretamente na qualidade de vida dos cidadãos. Uma gestão pública organizada e funcional, com espaço físico destinado ao seu funcionamento, traduz-se em melhores serviços à sociedade, contribuindo para a transparência, eficiência e responsividade da administração municipal frente às demandas da população.

Portanto, a locação de um imóvel para o Centro Administrativo de Coroatá se apresenta como uma ação prioritária e necessária para promover a eficácia da gestão pública e atender adequadamente as expectativas e necessidades da comunidade. Essa iniciativa deverá ser conduzida com rigor técnico e alinhamento às melhores práticas de gestão administrativa, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de forma responsável e transparente.

Folhas nº _____

Processo nº _____

Rubrica nº _____



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá/MA é uma demanda essencial para a eficiência dos serviços públicos, proporcionando espaços adequados para a operação de diversos departamentos. Para garantir que a contratação atenda plenamente às necessidades identificadas, foram elaborados requisitos detalhados e objetivos, conforme segue:

1. O imóvel deverá ter uma área total mínima de 300 m², com disposição interna que permita a organização simultânea de, no mínimo, cinco departamentos distintos.
2. O imóvel deverá estar localizado em área central ou de fácil acesso, com proximidade a transportes públicos e infraestrutura urbana.
3. O prédio deve ser acessível a pessoas com deficiência, conforme normas de acessibilidade vigentes.
4. Deverá contar com instalações elétricas adequadas, garantindo segurança e suporte para equipamentos eletrônicos utilizados pelos departamentos.
5. O imóvel deve dispor de sistema de climatização adequado para conforto térmico nas áreas administrativas.
6. O espaço deverá oferecer acesso à internet banda larga com velocidade mínima de 100 Mbps.
7. O imóvel deve possuir banheiros separados por gênero, com instalação compatível para pessoas com deficiência, conforme regulamentos de acessibilidade.
8. Deverá haver espaço reservado para estacionamento, com pelo menos 10 vagas, sendo, no mínimo, duas destinadas a veículos de pessoas com deficiência.
9. O contrato de locação deve ter prazo mínimo de 24 meses, podendo ser prorrogado conforme previsão legal, garantindo estabilidade nas operações administrativas.
10. O imóvel deve estar livre de qualquer ônus, dívidas ou restrições que possam comprometer sua utilização pela administração pública.

Esses requisitos visam garantir a seleção da proposta mais vantajosa e adequada ao atendimento das necessidades da Prefeitura Municipal de Coroatá.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para a locação de imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo de Coroatá/MA:

Folhas nº _____

Processo nº _____

Rubrica nº _____

1. Locação de Prédio Comercial

Vantagens:

- Estruturas já existentes, podendo incluir divisões internas, banheiros e áreas comuns.
- Maior flexibilidade em relação ao espaço disponível (possibilidade de adequação para diferentes departamentos).
- Emissão imediata de laudos de segurança e condições das instalações, dependendo do imóvel escolhido.

Desvantagens:

- Custo elevado, especialmente em regiões centrais ou com maior demanda por imóveis comerciais.
- Possibilidade de necessidade de reformas adicionais, aumentando os custos totais e o tempo de implementação.
- Dependência de cláusulas contratuais que podem limitar a adaptabilidade do espaço.

2. Locação de Imóveis Residenciais Adaptados

Vantagens:

- Geralmente, menores custos de locação em comparação a imóveis comerciais.
- Pode oferecer ambientes mais informais, propícios a um clima administrativo menos rígido.
- Menor exigência em termos de adequação às normas comerciais.

Desvantagens:

- Possivelmente inadequado para as necessidades específicas de um Centro Administrativo, como salas de reuniões.
- Necessidade de adaptações significativas para atender ao formato e operacionalidade desejados.
- Questões relativas a vizinhança e impactos sobre as atividades administrativas.

3. Locação de Andar em Edifício Compartilhado

Vantagens:

- Possibilidade de compartilhamento de infraestrutura, reduzindo custos operacionais com serviços comuns (como limpeza, segurança).
- Flexibilidade na locação de apenas uma parte do imóvel, de acordo com as necessidades da Prefeitura.
- Potencial de networking e colaboração com outras instituições que compartilham o espaço.

Desvantagens:

- Limitação de autonomia em decisões relacionadas à manutenção e alterações no espaço.
- Possíveis conflitos de interesse ou ruídos em caso de ambientes muito integrados.

- Necessidade de coordenação constante com outros ocupantes.

Folhas nº _____
Processo nº _____
Rubrica nº _____

4. Contratação de Coworking

Vantagens:

- Acesso a espaços já equipados com mobiliário e infraestrutura pronta para uso.
- Possibilidade de expansão rápida com base nas necessidades administrativas flutuantes.
- Maior interação entre equipes e ambiente colaborativo, que pode favorecer a inovação.

Desvantagens:

- Custos variados e, muitas vezes, elevados, principalmente se forem necessárias salas privativas.
- Limitações em personalização do espaço, o que pode impactar na identidade institucional.
- Falta de controle total sobre horários de operação e uso de espaços comuns.

5. Construção de Imóvel Público

Vantagens:

- Customização total do projeto conforme as demandas específicas da administração municipal.
- Uso eficiente de recursos públicos a longo prazo, sem dependência de locação contínua.
- Possibilidade de gerar patrimônio público durável.

Desvantagens:

- Alto custo inicial e tempo extenso de implementação antes de se tornar funcional.
- Burocracia envolvida na contratação de empresas de construção e obtenção de licenças.
- Risco de desvio de verbas e atrasos no cronograma.

Análise Comparativa:

- **Custo:** Imóveis residenciais e andares comerciais costumam ter menor custo inicial de locação, mas podem demandar adaptações. Coworkings são variáveis e podem ser altos dependendo da customização. Prédios comerciais têm alto custo, enquanto a construção de um imóvel novo pode ser mais barata a longo prazo, mas cara inicialmente.
- **Qualidade:** Prédios comerciais tendem a oferecer melhor qualidade estrutural. Imóveis residenciais podem necessitar de adaptações que afetam a funcionalidade.
- **Flexibilidade:** Coworkings e andares compartilhados oferecem alta flexibilidade. Imóveis comerciais e residenciais podem ter limitações impostas pelo proprietário. A construção de um imóvel permite total customização inicial, mas pouca flexibilidade após finalizado.
- **Adaptabilidade:** Edifícios comerciais e coworkings são mais adaptáveis em termos de configuração do espaço. Imóveis residenciais podem não atender adequadamente aos requisitos administrativos.
- **Manutenção:** Edifícios comerciais geralmente incluem cláusulas de responsabilidade por manutenção, enquanto imóveis residenciais podem exigir gestão contínua pela administração municipal. Coworkings frequentemente lidam com manutenção incluída. Um novo imóvel requer planejamento de manutenção a longo prazo.

- Suporte: A locação de espaços em prédios comerciais e edifícios compartilhados tende a incluir suporte básico. Coworkings frequentemente oferecem suporte técnico adicional. A construção de um novo prédio demandará a definição de contratos de serviço para manutenção post-construção.

- Tempo de Implementação: A locação é a opção mais rápida. Construir um novo prédio levará consideravelmente mais tempo, com etapas de planejamento, aprovação e execução.

Considerando todos esses aspectos, a opção ideal dependerá de prioridades específicas da Prefeitura, como orçamentos, prazos e a importância dada à flexibilidade de uso do espaço.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Folhas nº

Processo nº

Rubrica nº

A escolha da solução de locação de imóveis residenciais adaptados para o funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá se justifica por uma análise detalhada dos aspectos técnicos, operacionais e econômicos envolvidos.

No que tange aos aspectos técnicos, a solução proposta permite um desempenho adequado às necessidades das diversas áreas administrativas do município. Os imóveis residenciais adaptados oferecem um layout flexível, capaz de ser moldado conforme as demandas específicas de cada departamento. Isso garante uma melhor utilização do espaço, promovendo um ambiente propício para a colaboração entre os setores e otimizando os fluxos de trabalho. Além disso, a compatibilidade com as atividades administrativas é garantida, visto que esses imóveis geralmente já possuem infraestrutura básica necessária, como instalações elétricas e hidráulicas adequadas, além de acessibilidade, o que facilita a implementação e operação das atividades sem necessidade de reformas extensas.

Em relação aos benefícios operacionais, a manutenção dos imóveis locados tende a ser mais simplificada em comparação com projetos de construção ou reforma. A responsabilidade pela manutenção pode ser negociada no contrato de locação, permitindo que a administração utilize seus recursos financeiros de maneira mais eficiente. O suporte técnico também é facilitado, pois muitas vezes os proprietários dos imóveis estão dispostos a efetuar reparos relacionados à estrutura do prédio em caso de necessidade, contribuindo para a continuidade dos serviços administrativos sem interrupções. Quanto à escalabilidade, a locação permite que a Prefeitura ajuste a quantidade de imóveis locados conforme as variações nas demandas administrativas, o que não seria tão viável em um imóvel próprio, onde mudanças significativas na estrutura ou espaço exigiriam investimentos com incidências financeiras mais elevadas.

Do ponto de vista econômico, a locação de imóveis residenciais adaptados revela-se uma alternativa vantajosa em termos de custo-benefício. A economia gerada em relação a possíveis investimentos em obras de construção ou aquisição de propriedades é significativa, principalmente considerando os custos com encargos e impostos associados à posse de um imóvel. Além disso, a previsão de despesas mensais controladas em um contrato de locação proporciona maior previsibilidade orçamentária, evitando surpresas financeiras que podem ocorrer durante a execução de grandes projetos de construção. O retorno esperado em relação ao investimento é otimizado, pois a Prefeitura poderá direcionar recursos economizados para outras áreas prioritárias, ampliando a eficiência

adequada, considerando a urgência em atender as demandas administrativas do município de Coroatá e garantir um espaço funcional, econômico e eficaz para a gestão pública.



QUANTITATIVOS E VALORES

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Locação de Imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo, onde operarão diversos departamentos do Município de Coroatá/MA.

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unid.	R\$ Total
1	Locação de Imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo, onde operarão diversos departamentos do Município de Coroatá/MA	mês	12,00	R\$ 12.350,00	R\$ 148.200,00
Valor Total				R\$ 148.200,00	



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada.

Em regra, conforme disposições estabelecidas no Art. 40, inciso V, alínea b da Lei Federal nº 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala;

Diante do exposto, a contratação não será parcelada, não é aplicável em razão das características do contrato, visto que o objeto é único e indivisível, logo não há que se falar em parcelamento da contratação



RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá mostrará resultados positivos em termos de economicidade e otimização dos recursos. Ao optar por essa solução, a administração poderá evitar os altos custos associados à construção ou reforma de um espaço próprio, que demandaria investimentos significativos em materiais, mão de obra e tempo. A locação proporciona agilidade na implementação, permitindo que os departamentos comecem a operar em regime pleno com menor prazo.

Além disso, a escolha pelo aluguel de um imóvel já existente permite a utilização imediata de uma infraestrutura que pode estar adequada às necessidades administrativas, evitando desperdícios com adaptações que seriam necessárias caso fosse feita a construção de um novo prédio. Isso garante um melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, já que os valores dispendidos com a locação são previsíveis e podem ser mais bem geridos dentro da programação orçamentária do município.

Os recursos humanos também serão maximizados, pois o imóvel locado poderá ser multiuso, possibilitando a centralização de diversos departamentos municipais em um único local. Isso facilita a comunicação entre as equipes, reduzindo o tempo necessário para reuniões e troca de informações, além de possibilitar uma gestão mais integrada e eficiente das atividades administrativas.

Por fim, ao investir em um imóvel locado, Coroatá pode redirecionar os recursos economizados de outras formas, como na melhoria de serviços públicos ou programas sociais, promovendo, assim, uma aplicação mais justa e eficaz do orçamento municipal. Essa estratégia de locação fortalece a capacidade administrativa ao mesmo tempo que prioriza a eficiência no uso dos recursos públicos, resultando em uma melhor prestação de serviços à população e em um cenário com maior custo-benefício para o município.

Folhas nº _____

Processo nº _____

Rubrica nº _____



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá/MA, é essencial adotar providências que garantam a adequação do espaço e a otimização dos recursos públicos. Primeiramente, recomenda-se a realização de um levantamento detalhado das necessidades físicas e funcionais dos diversos departamentos que operarão no local. Esse levantamento deve contemplar aspectos como a capacidade técnica do imóvel, acessibilidade, segurança e adequações para a realização das atividades administrativas.

Outra providência importante é a elaboração de um laudo de vistoria técnica, que ateste as condições estruturais e de habitabilidade do imóvel a ser locado. Este laudo deve incluir a avaliação de sistemas elétricos, hidráulicos e de prevenção contra incêndios, assegurando que o imóvel atende às normas de segurança e conforto necessárias para os servidores e demais usuários.

Considerando a natureza específica da locação, é aconselhável estabelecer cláusulas contratuais que prevejam a adequação do imóvel, incluindo eventuais reformas ou adaptações que se façam necessárias antes da ocupação. Essas cláusulas devem descrever claramente as responsabilidades do locador e do Município em relação a modificações na estrutura física e à manutenção preventiva e corretiva.

Ainda, é imprescindível considerar a capacitação de servidores para a gestão e fiscalização do contrato de locação. Essa formação deve abordar as particularidades do setor imobiliário, com foco em aspectos legais, gestão de contratos e análise de conformidade. A capacitação é necessária devido à especificidade do negócio e à importância da correta supervisão das obrigações contratuais e da manutenção das condições do imóvel.

Por fim, sugere-se a formulação de um plano de contingência que contemple alternativas em caso de impossibilidade de permanência no imóvel locado, para assegurar a continuidade das atividades administrativas. Essa abordagem contribuirá para a eficiência na alocação dos recursos públicos, minimizando riscos e garantindo a efetividade das operações do Centro Administrativo.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

A análise da necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes para a locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá revela que não há contratações obrigatórias que devam ser realizadas antes da efetivação dessa solução. A locação do imóvel atende diretamente à necessidade de abrigar diversos departamentos da municipalidade, com um foco específico na funcionalidade e operacionalização destes setores.

Ainda que o funcionamento adequado do Centro Administrativo possa implicar em necessidades adicionais no futuro, como manutenções ou adequações físicas, estas podem ser tratadas de forma

subsequente e conforme a demanda que surgir após a ocupação do espaço. Por exemplo, adaptações de layout interno ou pequenas obras de adequação poderão ser planejadas e contratadas após a consideração do uso real do espaço, evitando gastos desnecessários antes da definição das operações nos novos ambientes.

Além disso, eventuais contratações relacionadas à manutenção predial podem ser organizadas em cronograma independente da locação inicial, considerando a realidade da infraestrutura escolhida apenas posteriormente à ocupação do imóvel. Isso evita a antecipação de recursos sem a certeza de sua necessidade imediata.

Portanto, de acordo com a análise realizada, conclui-se que não há contratações correlatas e/ou interdependentes que devem ser realizadas por ora, uma vez que a solução de locação se apresenta como autossuficiente para atender a necessidade da Prefeitura Municipal de Coroatá neste momento.

Folhas nº

Processo nº

Rubrica nº



IMPACTOS AMBIENTAIS

Na análise da locação de um imóvel para o funcionamento do Centro Administrativo da Prefeitura Municipal de Coroatá, é fundamental identificar os possíveis impactos ambientais associados a essa escolha. Os principais impactos estão relacionados ao consumo de recursos, geração de resíduos, e eficiência energética.

Um dos impactos identificados refere-se ao consumo excessivo de energia elétrica, que pode ocorrer devido à má eficiência dos sistemas de climatização e iluminação do imóvel. Para mitigar esse impacto, é recomendável optar por um imóvel que utilize iluminação natural sempre que possível e que já esteja equipado com lâmpadas LED de baixo consumo, cuidados que promovem uma redução significativa na demanda energética. Além disso, é importante instalar sistemas de climatização eficientes, como ar-condicionado com classificação A no Selo Procel, garantindo assim um ambiente mais sustentável.

Outro aspecto relevante é a gestão de resíduos sólidos gerados pelas atividades administrativas. Mesmo a locação evitando a construção nova, o uso do espaço ainda gera resíduos provenientes de papel, materiais de escritório e produtos descartáveis. Para minimizar esse impacto, é essencial implementar práticas de coleta seletiva dentro do local, além de incentivar a utilização de papel reciclado e a digitalização de documentos, reduzindo a quantidade de papel consumido. A educação ambiental dos funcionários também deve ser promovida para assegurar a correta separação e descarte dos resíduos.

A logística reversa se torna uma estratégia ainda mais crucial quando se considera a possibilidade de desfazimento de equipamentos e móveis antigos ou em desuso. É essencial estabelecer parcerias com empresas que realizem a reciclagem desses itens, de maneira a garantir que eles sejam adequadamente tratados e não terminem em aterros sanitários. A destinação correta dos resíduos eletrônicos e a reutilização de materiais de escritório devem ser incutidas na cultura administrativa já no início das operações do novo centro.

Por fim, outro impacto potencial é a necessidade de transporte dos servidores até o local do novo Centro Administrativo. Para mitigar esse problema, deve-se considerar a localização do imóvel, optando por áreas que tenham acesso a transporte público eficaz e infraestrutura adequada. Além disso, pode-se promover o uso de programas de carona entre os funcionários, incentivando assim a diminuição do número de veículos nas ruas e contribuindo para a redução da emissão de poluentes.

Essas medidas mitigadoras visam não apenas a redução dos impactos ambientais diretos decorrentes da locação do imóvel, mas também a construção de uma cultura organizacional focada na sustentabilidade e no uso responsável dos recursos.

Folhas nº _____
Processo nº _____
Rubrica nº _____



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**.

Coroatá - MA, 7 de Fevereiro de 2025



Francinaldo de Almeida Silva
Secretário Municipal de Governo
Decreto N° 002/2025