



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, 06.158.455/0001-16



Alinhamento com o Planejamento Anual

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



Equipe de Planejamento

Alessandra Sergio Nobrega- Coordenadora da Casa do Idoso- Matrícula nº 463264-1
Karollyne Milhomem Soares- Superintendente de Proteção Básica- Matrícula nº 85.437-3



Problema Resumido

A Prefeitura Municipal de Imperatriz, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, enfrenta a carência de espaço físico adequado para o funcionamento da Casa do Idoso, o que compromete a execução das atividades socioassistenciais, o atendimento aos usuários e a oferta de serviços essenciais voltados à pessoa idosa, impactando a eficiência e a qualidade do atendimento à população.

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 Imperatriz, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, enfrenta uma carência significativa de infraestrutura física adequada para o funcionamento da Casa do Idoso, equipamento público destinado à execução de serviços, programas e atividades voltados à promoção da convivência, do fortalecimento de vínculos e da garantia de direitos da pessoa idosa.

A inadequação dos espaços atualmente disponíveis compromete diretamente a capacidade de atendimento às demandas socioassistenciais, bem como a realização de atividades coletivas, atendimentos técnicos e ações de convivência, prejudicando a qualidade dos serviços ofertados à população idosa do município.

As limitações estruturais existentes dificultam a execução das atividades em condições apropriadas de conforto, acessibilidade e segurança, impactando negativamente o desenvolvimento



de ações voltadas ao envelhecimento ativo, à inclusão social, à prevenção de situações de risco e ao fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários.

A precariedade das condições físicas reflete-se não apenas na qualidade do atendimento prestado, mas também na efetividade das políticas públicas direcionadas à pessoa idosa, uma vez que restringe o alcance das ações previstas na Política Nacional de Assistência Social, na Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e no Estatuto da Pessoa Idosa.

Diante desse cenário, torna-se imprescindível a disponibilização de um espaço físico apropriado para o pleno funcionamento da Casa do Idoso, que possibilite:

- a realização de atividades de convivência, oficinas socioeducativas, culturais, recreativas e formativas, em ambiente estruturado, acessível e adequado às necessidades da pessoa idosa;
- o atendimento técnico e social aos usuários e seus familiares, assegurando acolhimento qualificado e acompanhamento sistemático;
- o desenvolvimento das atividades administrativas, incluindo organização e guarda de documentos, materiais, equipamentos e insumos necessários ao funcionamento do serviço;
- a promoção de encontros, palestras e ações educativas voltadas à garantia de direitos, autonomia e participação social da pessoa idosa;
- a garantia de acessibilidade, conforto e segurança, respeitando as normas técnicas e assegurando o uso adequado do espaço por pessoas idosas, inclusive aquelas com mobilidade reduzida ou deficiência.

Assim, a locação de um imóvel destinado à instalação da Casa do Idoso revela-se essencial para assegurar a continuidade, a organização e a efetividade das ações socioassistenciais desenvolvidas, fortalecendo a rede de proteção social e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população idosa de Imperatriz.

Por fim, faz-se necessária a superação dessa carência estrutural, a fim de garantir um atendimento digno, humanizado e de qualidade, reafirmando o compromisso da administração pública com a proteção social, o respeito aos direitos e a valorização da pessoa idosa.



REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Imperatriz, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, reconhece a necessidade de fortalecer a infraestrutura destinada ao funcionamento da **Casa do Idoso**, equipamento público voltado à oferta de serviços, programas e atividades socioassistenciais direcionadas à promoção da convivência, do fortalecimento de vínculos, da autonomia e da garantia de direitos da pessoa idosa.

A Casa do Idoso tem como finalidade proporcionar um espaço adequado para o desenvolvimento de atividades coletivas, oficinas socioeducativas, ações culturais, recreativas e formativas, bem como para o atendimento técnico e social aos usuários, contribuindo para o envelhecimento ativo, a inclusão social e a prevenção de situações de risco e vulnerabilidade.



Atualmente, a inexistência ou insuficiência de um ambiente físico apropriado compromete a execução das atividades previstas, dificultando a realização de atendimentos, encontros de convivência, formações e ações continuadas, impactando diretamente a qualidade dos serviços ofertados à população idosa do município.

Diante desse cenário, torna-se essencial a definição de requisitos mínimos para a contratação de um imóvel capaz de assegurar um espaço funcional, acessível e compatível com as atribuições da Casa do Idoso e com as diretrizes da Política Nacional de Assistência Social, da Tipificação Nacional dos Serviços Socioassistenciais e do Estatuto da Pessoa Idosa.

Requisitos para a Solução Contratada

- 1. Espaço físico adequado:**
o Área mínima que contemple recepção, salas para atividades coletivas e oficinas, sala para atendimentos técnicos, ambiente administrativo, almoxarifado e espaço para arquivos e materiais do serviço.
- 2. Acessibilidade:**
o Total conformidade com a ABNT NBR 9050, garantindo circulação segura, acesso e uso adequado por pessoas idosas, inclusive aquelas com mobilidade reduzida ou deficiência.
- 3. Infraestrutura básica:**
o Abastecimento regular de água, sistema de esgotamento sanitário, energia elétrica adequada e ventilação e/ou iluminação natural compatível com as atividades desenvolvidas.
- 4. Ambientes climatizados:**
o Climatização das salas de atividades, atendimentos e áreas administrativas, assegurando conforto térmico aos usuários e servidores.
- 5. Segurança:**
o Atendimento às normas de segurança vigentes, incluindo extintores, sinalização de emergência, rotas de fuga e, preferencialmente, sistema de monitoramento.
- 6. Materiais e acabamentos:**
o Utilização de materiais resistentes, antiderrapantes, de fácil limpeza e manutenção, adequados ao fluxo de usuários e às atividades desenvolvidas.
- 7. Ventilação:**
o Ventilação natural e/ou mecânica que garanta adequada renovação do ar, contribuindo para o conforto e a saúde dos frequentadores.
- 8. Disponibilidade de tecnologia:**
o Rede de internet estável e estrutura compatível para utilização de equipamentos de informática necessários às atividades administrativas e socioassistenciais.
- 9. Sustentabilidade:**
o Preferência por soluções que promovam eficiência energética e redução de custos, como iluminação em LED e aproveitamento de iluminação natural.



10. Prazo de disponibilidade do imóvel:

o Imóvel apto para ocupação em prazo compatível com a necessidade de implantação e continuidade das atividades da Casa do Idoso.

Os requisitos apresentados são indispensáveis para garantir que a solução contratada atenda de forma eficaz às necessidades da **Casa do Idoso** no município de Imperatriz, assegurando um espaço adequado, seguro e funcional para a oferta de serviços de qualidade, voltados à valorização, proteção e bem-estar da população idosa.



SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Diante da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para o funcionamento da Casa do Idoso, a Prefeitura Municipal de Imperatriz, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, analisou as seguintes alternativas para atendimento da demanda:

1. Utilização de Prédios Públicos Ociosos

Vantagens:

- Redução de custos, em razão da inexistência de despesas com locação ou construção de novas edificações;
- Possibilidade de localização estratégica, facilitando o acesso da população idosa e da equipe técnica;
- Existência de estruturas físicas já disponíveis, o que pode reduzir o tempo para início das atividades.

Desvantagens:

- Necessidade de reformas e adequações, especialmente quanto à acessibilidade, segurança e adaptação às atividades específicas da Casa do Idoso, podendo elevar custos e prazos;
- Risco de inadequação estrutural às necessidades do serviço, como salas para atividades coletivas, atendimentos técnicos e áreas de convivência;
- Dependência de trâmites administrativos e autorizações para cessão ou readequação do imóvel.

2. Locação de Imóveis Comerciais ou Residenciais Adaptáveis

Vantagens:

- Maior flexibilidade na escolha do imóvel, permitindo selecionar espaços compatíveis com as necessidades da Casa do Idoso;
- Possibilidade de contratação por prazo determinado, possibilitando ajustes futuros conforme a demanda do serviço;
- Imóveis, em geral, prontos para uso, o que agiliza a implantação das atividades socioassistenciais.

Desvantagens:

- Custos mensais recorrentes que impactam o orçamento público;
- Risco de descontinuidade do serviço em caso de não renovação contratual;
- Limitações impostas pelo proprietário quanto à realização de reformas ou adaptações estruturais.



3. Construção de Nova Sede Própria

Vantagens:

- Desenvolvimento de projeto arquitetônico específico para atender integralmente às necessidades da Casa do Idoso, contemplando acessibilidade, áreas de convivência, salas de atividades, atendimentos técnicos e ambientes administrativos;
- Estrutura moderna e adequada, favorecendo a qualidade e a eficiência dos serviços prestados;
- Investimento público com retorno a longo prazo, incorporando patrimônio permanente ao município.

Desvantagens:

- Elevado custo inicial para elaboração de projetos e execução da obra;
- Prazo prolongado para conclusão, não atendendo de forma imediata à demanda existente;
- Riscos de atrasos, aditivos contratuais e aumento de custos durante a execução da obra.

4. Parceria com Organizações da Sociedade Civil (OSCs)

Vantagens:

- Possibilidade de redução de custos operacionais, a depender do modelo de parceria estabelecido;
- Fortalecimento da rede socioassistencial e ampliação da articulação entre poder público e sociedade civil;
- Compartilhamento de experiências, recursos e boas práticas na execução de ações voltadas à pessoa idosa.

Desvantagens:

- Dependência de convênios, termos de colaboração ou fomento, sujeitos à disponibilidade orçamentária e a prazos determinados;
- Necessidade de maior acompanhamento, monitoramento e fiscalização das atividades desenvolvidas;
- Possíveis dificuldades de alinhamento entre os objetivos institucionais da administração pública e os das OSCs.

Análise Comparativa das Soluções

1. **Utilização de prédios públicos ociosos** – Alternativa com menor custo direto, porém com risco de inadequação estrutural às necessidades específicas da Casa do Idoso.
2. **Locação de imóveis** – Opção que oferece maior flexibilidade e rapidez de implantação, embora implique custos recorrentes e dependência de contratos de locação.
3. **Construção de nova sede** – Solução definitiva e ideal do ponto de vista estrutural, contudo demanda elevado investimento financeiro e maior prazo de execução.
4. **Parceria com OSCs** – Possibilidade de ampliação da oferta de serviços e redução de custos, porém sujeita a limitações de continuidade, financiamento e pactuação de responsabilidades.

A definição da solução mais adequada deve considerar a urgência da demanda, a disponibilidade de recursos financeiros, a viabilidade técnica e o compromisso da administração pública com a oferta de serviços eficientes, acessíveis e de qualidade à população idosa do município de Imperatriz.



DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO



QUANTITATIVOS E VALORES

Item	Descrição	Unidade	Quant.
1	Locação de imóvel situado no bairro Centro ou em bairros adjacentes, no município de Imperatriz/MA, para abrigar as instalações da CASA DO IDOSO, pelo prazo de 40 (quarenta) meses.	UND	1



PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Admite-se o parcelamento formal da contratação, mediante a realização de uma única licitação, com adjudicação das parcelas da solução em lotes ou itens distintos, conforme a organização funcional dos espaços destinados à Casa do Idoso.

A opção pela locação de imóveis para atender às demandas da Casa do Idoso configura-se como uma solução prática, viável e de rápida implementação, considerando a urgência da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a execução dos serviços e atividades voltados à população idosa no município de Imperatriz.

O parcelamento da contratação justifica-se pelo fato de que a locação pode ser estruturada por áreas ou funções específicas, possibilitando a implantação gradativa dos serviços, priorizando inicialmente os ambientes essenciais ao atendimento, às atividades de convivência e ao acompanhamento técnico. Essa estratégia permite maior aderência às reais necessidades do serviço, reduzindo o risco de superdimensionamento, ociosidade ou inadequação dos espaços contratados.

Além disso, o parcelamento contribui para a otimização da aplicação dos recursos públicos, ao possibilitar a diluição dos custos ao longo do tempo, evitando dispêndios concentrados em um único momento. Tal modelo favorece o controle orçamentário e financeiro, bem como a realização de avaliações periódicas quanto à eficiência dos espaços locados e à qualidade dos serviços prestados.

Esse formato também proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo ajustes contratuais em função de mudanças na demanda, ampliação de atividades ou readequação do atendimento, assegurando uma gestão mais eficiente, econômica e alinhada às necessidades da população idosa.

Por fim, o parcelamento da contratação reforça os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, assegurando que cada espaço locado atenda efetivamente às finalidades da Casa do Idoso, promovendo o uso racional dos recursos públicos e contribuindo para a efetividade das políticas públicas de proteção social no município de Imperatriz.



RESULTADOS PRETENDIDOS



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



A definição de uma solução para suprir a carência de espaço físico adequado para o funcionamento da **Casa do Idoso** no âmbito da Prefeitura Municipal de Imperatriz tem como objetivo assegurar resultados positivos em termos de economicidade, eficiência administrativa e melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis.

A proposta consiste na locação ou adaptação de um imóvel que atenda às necessidades funcionais da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, possibilitando a execução eficiente das ações, programas e serviços voltados à população idosa, com maior agilidade na implantação e continuidade do atendimento.

No que se refere à economicidade, a solução adotada apresenta melhor relação custo-benefício ao evitar elevados investimentos na construção de novas instalações. A opção pela locação de imóvel já existente ou pela adaptação de espaço disponível permite uma implementação mais célere e menos onerosa, concentrando os recursos financeiros na adequação do ambiente às necessidades específicas da Casa do Idoso.

Essa alternativa reduz despesas com obras de grande porte, materiais e mão de obra, possibilitando o direcionamento dos recursos para áreas estratégicas, como capacitação da equipe técnica, aquisição de materiais e fortalecimento das atividades socioassistenciais.

Quanto ao uso eficiente dos recursos humanos, a disponibilização de um espaço físico adequado favorece a organização das equipes da Casa do Idoso, promovendo maior integração, cooperação e racionalização dos fluxos de trabalho. Ambientes estruturados e funcionais contribuem para o aumento da produtividade, redução de retrabalho e melhoria da qualidade do atendimento prestado à população idosa.

Adicionalmente, a adequada estruturação do espaço físico possibilita uma gestão mais eficiente dos recursos materiais, permitindo melhor organização, controle e armazenamento de equipamentos, mobiliários e insumos utilizados nas atividades. Tal condição contribui para a otimização da logística operacional, a redução de desperdícios e o uso mais racional dos recursos financeiros.

Dessa forma, a solução escolhida não apenas atende à demanda imediata da administração pública municipal, como também promove uma gestão mais eficiente, sustentável e alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, refletindo positivamente na qualidade dos serviços ofertados à população idosa e no fortalecimento das políticas públicas de proteção social no município de Imperatriz.



PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para assegurar a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento da **Casa do Idoso**, recomenda-se a adoção das seguintes providências:

1. **Realização de vistoria técnica detalhada** no imóvel, a fim de verificar as condições estruturais, de acessibilidade, segurança, higiene e salubridade, assegurando que o espaço



esteja apto para uso imediato ou que as adaptações necessárias sejam devidamente identificadas e planejadas;

2. **Formalização da contratação** em conformidade com a legislação vigente, especialmente observando os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, garantindo a legalidade, a transparência, a economicidade e a eficiência do processo;
3. **Elaboração de termo contratual ou instrumento de compromisso com o locador**, definindo de forma clara os direitos, deveres, responsabilidades, prazos e condições relativas à manutenção, conservação e uso do imóvel durante o período da locação;
4. **Planejamento e execução das adequações físicas necessárias**, quando identificadas na vistoria, assegurando a conformidade com as normas técnicas aplicáveis, com destaque para as exigências de acessibilidade, segurança e adequação às atividades socioassistenciais desenvolvidas pela Casa do Idoso;
5. **Implementação de mecanismos de monitoramento e fiscalização da execução contratual**, com o objetivo de garantir o cumprimento das cláusulas pactuadas, a conservação do imóvel e a qualidade dos serviços ofertados à população idosa;
6. **Articulação com a rede socioassistencial local**, promovendo a integração dos serviços, o fortalecimento dos fluxos de encaminhamento e o acompanhamento adequado dos usuários atendidos pela Casa do Idoso;
7. **Avaliação periódica da adequação do imóvel às necessidades do serviço**, visando subsidiar o planejamento de soluções estruturais permanentes, como a construção ou aquisição de sede própria, de forma a garantir a continuidade e a ampliação das ações voltadas à pessoa idosa.

Conclusão

A adoção das providências elencadas permitirá à Prefeitura Municipal de Imperatriz assegurar a implantação e o funcionamento adequado da **Casa do Idoso**, atendendo de forma eficiente e qualificada às demandas da população idosa, contribuindo para a melhoria da qualidade dos serviços socioassistenciais e para o fortalecimento da política pública de proteção social no município.



CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há necessidade de contratações correlatas ou interdependentes antes da contratação da solução escolhida.



IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há impactos ambientais diretos na presente contratação.



CONCLUSÃO



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE IMPERATRIZ
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL



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**.

Imperatriz - MA, 02 de julho de 2025

Alessandra Sergio Nobrega
Coordenadora da Casa do Idoso- Matrícula nº 463264-1

Karollyne Milhomem Soares
Superintendente de Proteção Básica- Matrícula nº 85.437-3