SEDES
Nº 194

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
DIVINA LEIDE PEREIRA BRITO
TIAGO FERREIRA MACIEL

Problema Resumido
A Prefeitura Municipal de Imperatriz, através da Secretária Municipal de desenvolvimento social, enfrenta a carência de espaços adequados para o atendimento do CREAS e de suas demandas administrativas e serviços públicos essenciais, comprometendo a eficiência e a qualidade no 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 em relação à infraestrutura física destinada ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

Essa inadequação dos espaços disponíveis impacta diretamente a capacidade de atendimento às demandas administrativas e aos serviços públicos essenciais que devem ser oferecidos à população.

Atualmente, as limitações estruturais das instalações atuais do CREAS comprometem a execução de atividades programáticas voltadas para a promoção da proteção social. A falta de um espaço adequado resulta em dificuldades no acolhimento de usuários, na realização de atendimentos individuais e coletivos, na promoção de oficinas e capacitações, além da impossibilidade de garantir privacidade e confidencialidade nas consultas realizadas.

A superlotação e a precariedade das condições físicas têm gerado um aumento significativo no tempo de espera para o atendimento e na dificuldade de acesso a serviços fundamentais para diversos segmentos da população, incluindo famílias em situação de vulnerabilidade social e indivíduos em risco

SEDES
Nº 209

pessoal e social. Essa realidade prejudica não apenas a qualidade da assistência prestada, mas também o fortalecimento das políticas públicas que visam garantir direitos e promover a inclusão social.

Portanto, é essencial que a administração pública reconheça a urgência e a relevância dessa necessidade, uma vez que a criação de um ambiente apropriado para a atuação do CREAS está diretamente alinhada aos interesses da sociedade. O fortalecimento das capacidades operacionais do CREAS contribuirá para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos assistidos, promovendo assim um desenvolvimento social mais efetivo e sustentável em Imperatriz.

Assim, é imperativo que se busque sanar essa carência estrutural, a fim de possibilitar um atendimento de qualidade, que respeite os direitos e dignidade dos cidadãos, reforçando o compromisso da administração com o bem-estar da comunidade.

REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Imperatriz, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, reconheceu a urgência em aprimorar a infraestrutura do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS). A falta de espaços adequados tem prejudicado a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à população. Para atender a essa demanda, é necessário a definição clara e objetiva dos requisitos que a futura contratação deve satisfazer.

Requisitos para a solução contratada:

1. Espaço físico adequado:
   - Área mínima de 200 m², com recepção, salas de atendimento individual e coletivo, banheiro acessível e área para serviços administrativos.

2. Acessibilidade:
   - Atendimento às normas da ABNT NBR 9050, garantindo acesso total a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

3. Infraestrutura básica:
   - Fornecimento de água potável, sistema de esgoto tratado, energia elétrica com capacidade adequada e iluminação natural.

4. Ambientes climatizados:
   - Instalação de sistemas de climatização nos ambientes de atendimento, assegurando conforto térmico aos usuários.

5. Segurança:
   - Equipamentos de segurança em conformidade com as normas regulamentadoras, incluindo extintores, sinalização de emergência e circuito interno de câmeras de vigilância.

SEDES
Nº 201

6. Materiais e acabamentos:
- Utilização de materiais de alta durabilidade e fácil manutenção, como pisos antiderrapantes e pintura lavável nas paredes.

7. Ventilação:
- Sistema de ventilação natural e/ou mecânica que proporcione renovação adequada do ar nos ambientes internos.

8. Disponibilidade de tecnologia:

- Instalação de rede de internet com velocidade mínima de 100 Mbps e equipamentos de informática suficientes para o atendimento ao público.

9. Sustentabilidade:

- Implementação de medidas que promovam a eficiência energética, como uso de lâmpadas LED e sistema de captação de água da chuva.

10. Prazo de entrega:
- Cronograma de execução com prazo máximo de 120 dias a partir da assinatura do contrato.

Os requisitos apresentados são indispensáveis para garantir que a solução contratada atenda de forma eficaz as necessidades do CREAS em Imperatriz, assegurando um espaço de qualidade e eficiente para o atendimento à população.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Soluções disponíveis para atender a carência de espaços adequados para o CREAS na Prefeitura Municipal de Imperatriz:

1. Utilização de prédios públicos ociosos
- Vantagens:
  - Custo reduzido, pois não há necessidade de locação ou construção de novas edificações.
  - Localização estratégica podendo oferecer melhor acesso à população.
  - Estruturas já existentes podem ser adaptadas com menor tempo de implementação.
- Desvantagens:
  - Necessidade de reformas que podem aumentar os custos e implicar prazos de adaptação.
  - Possibilidade de falta de adequação das instalações às necessidades específicas do CREAS.
  - Dependência de processos burocráticos para transferência e adaptação dos espaços.

2. Locação de espaços comerciais
- Vantagens:

SEDES
Nº 202

- Flexibilidade na escolha do espaço, possibilitando seleções mais adequadas às necessidades do CREAS.
- Possibilidade de contratos temporários, permitindo ajustes conforme as demandas do serviço.
- Estruturas normalmente já adaptadas para atendimentos públicos.

- Desvantagens:
  - Custos mensais de locação que podem impactar o orçamento ao longo do tempo.
  - Dificuldade em garantir a continuidade do atendimento caso o contrato não seja renovado.
  - Limitações impostas pelo locador em relação a obras ou personalizações necessárias.

3. Construção de uma nova sede
- Vantagens:
  - Projetos sob medida para atender todas as demandas e especificidades do CREAS.
  - Instalações modernas que podem melhorar significativamente a eficiência no atendimento.
  - Valorização do investimento público a longo prazo.
- Desvantagens:
  - Alto custo inicial envolvido na construção e no planejamento.
  - Longo prazo de implementação, que pode atrasar a solução imediata da demanda.
  - Risco de problemas e atrasos na obra que podem impactar a entrega final.

4. Parceria com Organizações da Sociedade Civil (OSC)
- Vantagens:
  - Possível redução nos custos operacionais, dependendo do modelo de parceria.
  - Ampliação da rede de atendimentos e serviços oferecidos à população.
  - Compartilhamento de recursos e expertise em gestão social.
- Desvantagens:
  - Dependência de convênios que podem ter duração limitada ou estar sujeitos a cortes orçamentários.
  - Controle e monitoramento das atividades da OSC pode demandar esforços adicionais.
  - Necessidade de alinhamento de objetivos entre a prefeitura e a ONG, o que pode gerar conflitos.

Análise comparativa das soluções:
1. Utilização de prédios públicos ociosos é a opção mais econômica e de rápida implementação, mas pode carecer de adequação específica ao CREAS.
2. Locação de espaços comerciais oferece flexibilidade e adaptação, mas implica custos constantes e riscos de descontinuidade.
3. A construção de uma nova sede é ideal para atender plenamente as necessidades do CREAS, contudo requer tempo e investimentos elevados.
4. A parceria com OSCs pode trazer economia e diversificação de serviços, porém apresenta incertezas ligadas a financiamentos e compatibilidade de objetivos.

A escolha entre essas alternativas deve considerar a urgência da situação, disponibilidade de recursos, e a aspiração por um atendimento eficiente e de qualidade à população.

SEDES
Nº 203

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

Após a análise das alternativas disponíveis no mercado, concluiu-se que a **locação de imóvel** é a solução que melhor atende à necessidade da Administração, por proporcionar a implantação imediata do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS, com menor impacto financeiro e maior eficiência administrativa quando comparada às demais alternativas analisadas.

A solução consiste na locação de **01 (um) imóvel**, situado no Município de Imperatriz/MA, preferencialmente na região central ou em bairros adjacentes, com características de localização, acessibilidade, dimensões e infraestrutura compatíveis com as necessidades do CREAS, permitindo o desenvolvimento das atividades administrativas e dos atendimentos técnicos em ambiente adequado, seguro e acessível.

O imóvel deverá possuir estrutura física apta ao funcionamento da unidade, contemplando ambientes destinados à recepção, atendimentos individualizados, atividades administrativas, sanitários, cozinha e demais espaços necessários à execução dos serviços socioassistenciais, observando as normas de acessibilidade, segurança e funcionalidade aplicáveis.

A solução compreende, ainda, a disponibilização do imóvel em condições de uso, dispensando adaptações estruturais relevantes, bem como sua manutenção durante a vigência contratual, de modo a assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados pelo CREAS, atendendo aos princípios da economicidade, da eficiência e da continuidade do serviço público.

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 do Centro de Referência Especializado de Assistência Social - CREAS, pelo prazo de 32 (trinta e dois) meses	UND	1

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

A opção pela locação de espaços comerciais para atender às demandas do CREAS reflete uma solução prática e ágil, considerando a urgência das necessidades da Prefeitura Municipal de Imperatriz. O parcelamento dessa contratação é justificado pelo fato de que a locação pode ser segmentada por áreas ou funções, permitindo que diferentes serviços sejam implementados em etapas, com foco nas prioridades mais críticas inicialmente. Essa abordagem facilita a adequação dos espaços às reais necessidades do atendimento, minimizando assim os riscos de superdimensionamento ou subutilização.

SEDES
Nº 204

Além disso, o parcelamento otimiza a alocação de recursos financeiros ao longo do tempo, evitando desembolsos excessivos em um único momento. Esse formato permite à administração pública realizar avaliações periódicas da eficácia dos serviços prestados e ajustar os contratos conforme novas necessidades surgem ou mudanças no contexto local. Assim, a gestão se torna mais dinâmica e responsiva às demandas da população, garantindo a continuidade do atendimento com qualidade.

Por fim, o parcelamento tem um impacto positivo na eficiência da contratação, pois permite melhor planejamento e gestão dos espaços alugados, assegurando que cada área atenda efetivamente às funções propostas. Essa estratégia também contribui para um uso mais racional dos recursos públicos, promovendo transparência e eficácia na execução das políticas sociais. Dessa forma, o parcelamento não apenas atende ao interesse público, mas também reforça a capacidade da administração de se adaptar rapidamente às necessidades emergentes da comunidade.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A escolha de uma solução para a carência de espaços adequados para o atendimento do CREAS na Prefeitura Municipal de Imperatriz visa proporcionar resultados significativos em termos de economicidade e otimização dos recursos disponíveis. A proposta consiste na locação ou adaptação de um espaço físico que atenda às necessidades funcionais do Centro de Referência de Assistência Social-CREAS permitindo um atendimento eficaz à população.

Em relação à economicidade, a solução adotada maximiza o custo-benefício ao evitar despesas excessivas com a construção de novas instalações. A opção por locar um imóvel já existente ou reformar um espaço disponível possibilita uma implementação mais rápida e menos onerosa, concentrando os investimentos na adaptação do ambiente para atender as demandas do CREAS. Isso implica em menores gastos com obras, materiais e mão de obra, além de permitir que os recursos financeiros sejam redirecionados para outras áreas prioritárias, como capacitação dos profissionais e aquisição de insumos necessários para o atendimento.

Quanto ao aproveitamento eficiente dos recursos humanos, a solução prevê a criação de um espaço adequado que permita a alocação otimizada das equipes do CREAS, possibilitando um trabalho mais integrado e colaborativo entre servidores. Com ambientes organizados e bem estruturados, há a potencialização da produtividade e eficiência no atendimento, minimizando perdas de tempo e melhorando a qualidade dos serviços prestados à comunidade.

Além disso, a estruturação adequada do espaço físico proporciona uma melhor gestão dos recursos materiais, uma vez que permite um inventário adequado dos equipamentos e insumos utilizados, facilitando a logística operacional e o controle de estoque. Isso contribui para evitar desperdícios e garantir que os recursos financeiros aplicados sejam utilizados de forma mais racional e efetiva.

SEDES
Nº 205

Portanto, a solução escolhida não apenas atende à demanda imediata da Prefeitura Municipal de Imperatriz, mas também assegura uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis, resultando em um impacto positivo na qualidade do atendimento à população e na sustentabilidade financeira da administração pública.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para garantir a efetivação da locação do imóvel destinado ao funcionamento do CREAS, recomenda-se a adoção das seguintes providências:

1. **Realização de vistoria técnica detalhada** no imóvel, assegurando que todas as condições estruturais, de acessibilidade, segurança e higiene estejam adequadas para uso imediato ou que as adaptações necessárias sejam identificadas e programadas;
2. **Formalização da contratação** com base na legislação vigente, preferencialmente observando as disposições da Lei nº 14.133/2021, garantindo a legalidade, transparência e eficiência do processo;
3. **Elaboração de termo de compromisso** com o locador, estabelecendo claramente direitos, deveres, responsabilidades, prazos e condições para a manutenção do imóvel durante o período de locação;
4. **Planejamento e execução das adequações físicas**, caso identificadas na vistoria, assegurando a conformidade com as normas técnicas e a tipificação dos serviços socioassistenciais;
5. **Implementação de sistema de monitoramento e fiscalização** da execução do contrato, garantindo o cumprimento das cláusulas contratuais, a conservação do imóvel e a qualidade do atendimento;
6. **Articulação com a rede socioassistencial local**, para promover a integração dos serviços e fortalecer o acompanhamento da população atendida;
7. **Avaliação periódica da adequação do imóvel** às necessidades do CREAS, com vistas a planejar soluções permanentes, como construção ou aquisição de sede própria.

Conclusão

Com essas providências, a Prefeitura Municipal de Imperatriz poderá atender às demandas crescentes da população de forma eficaz e eficiente, contribuindo para a melhoria na qualidade dos serviços prestados pelo CREAS.

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.

CREAS
Nº 206

CONCLUSÃO

Diante das análises realizadas, conclui-se que a **locação de imóvel** constitui a solução mais adequada para atender à necessidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por apresentar maior viabilidade técnica, operacional e econômica dentre as alternativas avaliadas. A solução escolhida atende aos requisitos definidos neste Estudo Técnico Preliminar, possibilitando a instalação e o funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS em imóvel compatível com as necessidades do serviço.

Assim, considerando a necessidade administrativa demonstrada, a adequação da solução ao interesse público e a observância aos princípios previstos na Lei nº 14.133/2021, declara-se a contratação **PLENAMENTE VIÁVEL**, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel, observadas as demais formalidades legais.

Imperatriz - MA, 06 de agosto DE 2026.

ANABRIGIDA CORREA OLIVEIRA SILVA
Equipe de Planejamento
Superintendente Gestão do SUAS
Matrícula n° 85302-7