



PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

## 1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo apresentar a justificativa técnica, a análise de viabilidade e os critérios que embasam a locação de um imóvel urbano destinado à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA. A necessidade de um espaço adequado para o funcionamento da Câmara Municipal é fundamental para o cumprimento das funções legislativas, administrativas e de atendimento à população, visando otimizar os recursos públicos e oferecer uma estrutura de qualidade.

## 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A locação de um imóvel urbano para a instalação da Casa de Leis é uma solução estratégica para atender as necessidades da Câmara Municipal de Estreito/MA, por meio de um espaço que seja:

- **Adequado e Funcional:** Deve atender a todas as necessidades estruturais da Câmara Municipal, proporcionando ambientes como plenário, salas de reunião, setores administrativos, e áreas de atendimento ao público.
- **Amplamente e Arejado:** O espaço deve ser suficiente para comportar todas as atividades de forma organizada, garantindo boa circulação e ventilação natural, o que contribui para um ambiente saudável.
- **Seguro:** Deve atender a todas as normas de segurança e prevenção contra incêndio, com a implementação de sistemas de vigilância e acessibilidade.
- **De Fácil Acesso:** A localização deve ser de fácil acesso à população e aos servidores públicos, além de ser próximo a outras entidades municipais que facilitam a comunicação e interação entre os órgãos.

O objetivo principal da locação é garantir um espaço que atenda as demandas da Câmara Municipal de Estreito/MA, permitindo que o legislativo municipal tenha infraestrutura adequada para desenvolver suas funções, como realização de sessões plenárias, reuniões com a população e execução de atividades administrativas. Além disso, o imóvel proporcionará um ambiente que facilite o atendimento eficiente e transparente à comunidade.

## 3. DESCRIÇÃO DOS PRÉ-REQUISITOS NECESSÁRIOS

### Requisitos Necessários:

**Espaço Amplamente:** O imóvel deve ter metragens adequadas para abrigar o plenário, áreas administrativas e de reuniões, bem como proporcionar condições de trabalho para os servidores e vereadores.

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA



**Ventilação e Iluminação Natural:** Ambientes bem ventilados e com boa iluminação natural são essenciais para o conforto e bem-estar de todos os que frequentam a Casa de Leis.

**Segurança:** O imóvel deve atender a todas as normas de segurança previstas em legislações específicas, incluindo a prevenção contra incêndios e o controle de acessos.

**Acessibilidade:** O imóvel deve ser adequado para o atendimento a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com rampas, elevadores e banheiros adaptados, conforme a legislação de acessibilidade vigente.

**Localização:** O imóvel deverá estar situado em uma área central ou de fácil acesso, perto de outros órgãos públicos, a fim de facilitar o trânsito de pessoas e a interação com outras instituições municipais.

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

O objetivo do levantamento de mercado é identificar e analisar as opções disponíveis de imóveis urbanos para locação, que atendam aos requisitos e necessidades da Câmara Municipal de Estreito/MA para a instalação da Casa de Leis. Este levantamento visa proporcionar uma visão clara das alternativas disponíveis no mercado local, com foco em imóveis que atendam aos critérios de espaço, segurança, acessibilidade, localização e custos compatíveis com o orçamento disponível.

Para garantir que o imóvel selecionado atenda às necessidades da Câmara Municipal, foram estabelecidos os seguintes critérios de seleção:

1. Espaço Adequado: O imóvel deve oferecer metragens adequadas para abrigar as diferentes dependências da Casa de Leis, como plenário, áreas administrativas, salas de reunião e espaços para atendimento ao público.
2. Acessibilidade: O imóvel deve ser acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com adaptações necessárias, como rampas, elevadores e banheiros adaptados.
3. Segurança: O imóvel deve cumprir com as normas de segurança, incluindo sistemas de combate a incêndio, segurança patrimonial, iluminação adequada e controle de acessos.
4. Localização: O imóvel deve estar localizado em uma área central ou de fácil acesso, preferencialmente próximo a outros órgãos públicos, como a Prefeitura e as Secretarias Municipais, para facilitar o trânsito de pessoas e otimizar a comunicação entre os órgãos.
5. Condicionalidade do Imóvel: O imóvel deve estar em boas condições estruturais, sem necessidade de reformas complexas, a menos que essas sejam viáveis dentro do orçamento.
6. Custo de Locação: O valor do aluguel deverá estar dentro dos parâmetros do orçamento da Câmara Municipal, considerando a relação custo-benefício, com

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

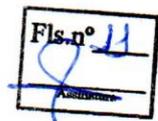
CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



**PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA**



a análise de custos operacionais adicionais, como energia elétrica, segurança e limpeza.

## 5. JUSTIFICATIVAS DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

A escolha pela **locação de imóvel urbano** para a instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA foi embasada em uma análise detalhada das alternativas disponíveis, considerando os objetivos, a viabilidade financeira, a urgência e a necessidade de um espaço adequado para as atividades legislativas. A seguir, são apresentadas as justificativas para a escolha deste tipo de solução:

### 1. Custo-Benefício e Viabilidade Financeira

A locação de um imóvel urbano é a solução mais viável em termos de custo-benefício, pois permite à Câmara Municipal de Estreito/MA dispor de um espaço adequado para o funcionamento das suas atividades sem a necessidade de investir em custos elevados de construção ou reforma de um imóvel próprio. A construção ou reforma de um novo edifício implicaria em:

- **Altos custos de construção:** A construção de um imóvel para a Câmara Municipal exigiria grandes investimentos financeiros e seria um processo longo.
- **Prazo longo de execução:** O tempo necessário para projetar, licitar e executar a obra seria elevado, o que poderia impactar a continuidade das atividades legislativas.

Com a locação, é possível obter um imóvel pronto para uso em um tempo muito mais curto, atendendo à demanda imediata de instalação da Casa de Leis, sem sobrecarregar os recursos públicos e permitindo que os valores economizados sejam direcionados para outras áreas essenciais, como saúde e educação.

### 2. Agilidade na Implementação

A locação de um imóvel urbano permite a implementação imediata da solução. Ao invés de aguardar o processo de construção ou reforma, que envolve planejamento, licitação e execução, a locação garante que as atividades da Câmara Municipal possam ser retomadas de forma rápida, sem interrupções.

- **Rapidez na ocupação:** Um imóvel disponível para locação já está pronto para ser ocupado, com infraestrutura básica em funcionamento, como energia elétrica, água, segurança e acessibilidade.
- **Adequação imediata:** Imóveis para locação são, muitas vezes, entregues com a infraestrutura necessária para abrigar diferentes atividades, como salas de reuniões, áreas administrativas e de atendimento ao público, o que reduz o tempo necessário para adequação.

### 3. Flexibilidade e Menor Risco

Optar pela locação proporciona maior flexibilidade para o município, pois, ao

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



**PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA**

contrário da aquisição de um imóvel ou construção de um novo espaço, a locação permite que a Câmara Municipal tenha maior capacidade de adaptação no futuro, caso haja mudanças nas necessidades de espaço ou na localização estratégica.

- **Ajustes futuros:** Em caso de expansão ou mudança nas necessidades de espaço, a locação oferece maior flexibilidade para realocação, sem a necessidade de realizar grandes obras.
- **Menor risco financeiro:** Ao optar pela locação, o risco financeiro relacionado à depreciação do imóvel ou imprevistos nas obras de construção é eliminado, pois não há necessidade de investir na compra de um imóvel que poderia não atender às necessidades futuras da Câmara.

#### **4. Adequação Imediata às Necessidades da Câmara Municipal**

A locação de um imóvel urbano já pronto e adequado permite que a Câmara Municipal de Estreito/MA tenha um espaço funcional, amplo, arejado e seguro de forma rápida, atendendo às necessidades imediatas do poder legislativo. Imóveis para locação, muitas vezes, são construídos para abrigar instituições públicas ou comerciais, com adequações que atendem às exigências legais de acessibilidade, segurança e funcionalidade.

- **Infraestrutura pronta:** A locação de um imóvel urbano de qualidade oferece uma estrutura pronta para atender às diversas necessidades da Câmara Municipal, incluindo áreas para o plenário, setores administrativos e atendimento ao público.
- **Atendimento à legislação de acessibilidade:** Imóveis para locação geralmente já são adaptados para garantir o acesso de pessoas com deficiência, de acordo com a legislação vigente, o que facilita a implementação das exigências legais.

#### **5. Localização Estratégica e Acessibilidade**

A locação oferece uma grande vantagem em termos de localização estratégica. A escolha de um imóvel para locação leva em conta a acessibilidade tanto para os vereadores e servidores, quanto para a população em geral. A locação permite selecionar um imóvel em uma área central ou de fácil acesso, próxima a outros órgãos públicos, otimizando o deslocamento e a interação entre as instituições.

- **Facilidade de acesso:** A locação de um imóvel urbano com boa localização permite um acesso mais fácil e rápido para os cidadãos que desejam acompanhar as sessões ou se comunicar com os vereadores, aumentando a transparência e a interação com a população.
- **Proximidade com outros órgãos públicos:** Imóveis localizados próximo à Prefeitura e outras secretarias permitem uma integração mais eficiente e rápida entre os órgãos da administração pública, contribuindo para a agilidade no cumprimento das demandas municipais.

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA

Fls. nº 113  
Assinatura

## 6. Solução Temporária e Adaptável

A locação de um imóvel urbano também pode ser uma solução temporária, caso a Câmara Municipal necessite de mais tempo para planejar um projeto de construção ou de adequação a um imóvel próprio no futuro. A locação permite atender à demanda imediata sem comprometer o orçamento municipal com grandes investimentos em um imóvel próprio, podendo ser revogada ou alterada conforme as necessidades da Câmara Municipal mudem.

- **Solução temporária e adaptável:** Caso seja necessário ampliar o espaço ou realizar mudanças nas instalações no futuro, a locação pode ser ajustada ou mesmo substituída por uma solução permanente, como a construção de um novo imóvel próprio.

## 6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A escolha pela **locação de imóvel urbano** é a solução mais adequada para atender às necessidades imediatas da Câmara Municipal de Estreito/MA, garantindo rapidez, baixo custo e flexibilidade para a instalação da Casa de Leis. A locação oferece uma solução eficiente e econômica, sem comprometer o orçamento público, além de permitir que a Câmara Municipal disponha de um espaço adequado e funcional para o desempenho de suas atividades legislativas e administrativas. A locação, portanto, é a escolha mais vantajosa em termos de agilidade, custo-benefício e flexibilidade, atendendo de forma eficaz às demandas atuais do município de Estreito/MA.

## 7. ALINHAMENTO AOS PLANOS DA ADMINISTRAÇÃO

A locação de um imóvel urbano destinado à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA está em total alinhamento com os planos e diretrizes da administração municipal. Este alinhamento é fundamental para garantir que a solução escolhida não apenas atenda às necessidades imediatas da Câmara Municipal, mas também esteja em consonância com os objetivos estratégicos de desenvolvimento e eficiência administrativa estabelecidos pela gestão atual.

## 8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Desta forma após definir a melhor solução, identificamos que a locação do imóvel urbano, situado na Avenida Santos Dumont, s/nº, Setor Aeroporto, Centro, Cep: 65975-000, Estreito/MA, sendo o proprietário do imóvel o senhor: **MAURI PAULO RIGO**, inscrito no CPF nº 566.855.800-20, e no RG: Nº 7046866914 SSP/RS, que apresentou proposta com valor mensal de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**.

Após a apresentação da proposta da empresa, realizamos consultas a outros contratos para a confirmação de que o valor apresentado para a prestação dos serviços, são os praticados no mercado:

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000  
CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)  
Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



PODER LEGISLATIVO  
CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA



LOCATÓRIO	VALOR MENSAL
MAURI PAULO RIGO	R\$ 77.000,00

**9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

A contratação não será parcelada devido à necessidade de uma gestão integrada e eficiente dos serviços, o que é melhor atendido por uma única empresa especializada.

**10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

A locação do imóvel para a Casa de Leis está em pleno alinhamento com as **prioridades da gestão municipal**, que visam promover uma administração pública mais eficiente, acessível e transparente. A escolha dessa solução contribui para o desenvolvimento de uma **gestão pública moderna**, que valoriza a participação cidadã, a transparência nas ações e a gestão eficiente dos recursos públicos.

A viabilidade da locação do imóvel será analisada levando-se em consideração os seguintes aspectos:

- **Conformidade Legal:** O imóvel deverá atender a todas as exigências legais de segurança, acessibilidade e uso do solo. A análise do cumprimento dessas normas é imprescindível para garantir que a locação esteja dentro dos parâmetros estabelecidos pela legislação municipal e federal.
- **Custo x Benefício:** O custo de locação será comparado ao custo de construção ou reforma de um novo imóvel. A locação será considerada a alternativa mais econômica, visto que possibilita a implementação imediata da infraestrutura necessária para a Câmara Municipal, sem os custos e prazos envolvidos em um projeto de construção.
- **Adequação ao Uso:** O imóvel será inspecionado para garantir que sua estrutura atende às necessidades específicas da Câmara Municipal, como o tamanho adequado de salas, a distribuição do espaço e a possibilidade de instalação de equipamentos necessários para o pleno funcionamento do legislativo.
- **Acessibilidade e Mobilidade:** A facilidade de acesso do imóvel será analisada, considerando a proximidade com o centro da cidade, a rede de transporte público e a acessibilidade para pessoas com deficiência.

A estimativa de custos incluirá:

- **Valor mensal de locação:** De acordo com o mercado imobiliário local, o custo de locação será pesquisado e comparado com o orçamento disponível da Câmara Municipal.
- **Custos de adaptação e melhorias:** Caso o imóvel necessite de adaptações para atender às necessidades da Câmara, será realizada uma estimativa dos custos necessários.
- **Custos operacionais:** A locação também inclui custos com segurança, serviços de limpeza, energia elétrica, internet e outros serviços básicos.

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

A contratação da locação de um imóvel urbano destinado à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA pode envolver outras contratações interdependentes

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)



**PODER LEGISLATIVO**  
**CÂMARA MUNICIPAL DE ESTREITO – MA**

e correlatas, que garantem o pleno funcionamento e adequação do espaço. Essas contratações são fundamentais para assegurar que o imóvel atenda às necessidades da Câmara Municipal e possibilite a execução das atividades legislativas e administrativas de maneira eficiente.

As contratações correlatas referem-se aos serviços e aquisições necessárias para viabilizar a utilização do imóvel, tais como obras de adequação, fornecimento de mobiliário, instalação de sistemas de segurança e acessibilidade, entre outros. Além disso, há a necessidade de garantir a manutenção contínua do imóvel para assegurar que as condições de uso sejam sempre adequadas.

## **12. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DA ADMINISTRAÇÃO**

A locação de um imóvel urbano destinado à instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA exige a implementação de providências que garantam que o ambiente seja adequado para o desempenho das funções legislativas, administrativas e de atendimento ao público. As providências para a adequação do ambiente da administração envolvem tanto ajustes físicos quanto operacionais, assegurando que o imóvel atenda às exigências de acessibilidade, funcionalidade, segurança, conforto e eficiência.

## **13. Conclusão**

Diante da análise técnica preliminar, a locação de um imóvel urbano para a instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA é recomendada como a solução mais viável para atender às necessidades do legislativo municipal de forma eficiente e econômica. O imóvel selecionado deverá ser adequado às exigências de espaço, segurança, acessibilidade e conforto, garantindo a continuidade das atividades legislativas e administrativas, e oferecendo um ambiente transparente e acessível à população, sendo assim a locação de um imóvel urbano para a instalação da Casa de Leis do Município de Estreito/MA representa uma solução estratégica e alinhada com os **planos e objetivos da administração municipal**. Essa escolha contribui para a eficiência administrativa, a acessibilidade e a transparência, além de estar em consonância com as prioridades de desenvolvimento sustentável e modernização da gestão pública. A decisão está fundamentada na busca por soluções ágeis, de baixo custo e de alta qualidade, promovendo o bem-estar da população e a melhoria da governança local.

Estreito/MA, 13 de janeiro de 2025.

**ERASMO MIRANDA DE SOUSA**  
Agente de Contratação

AV. SANTOS DUMONT, S/Nº, SETOR AEROPORTO, CENTRO - CEP: 65975-000

CNPJ: 11.022.506/0001-18

E-mail: [camara@cmestreito.ma.gov.br](mailto:camara@cmestreito.ma.gov.br)

Portal da Câmara: [www.cmestreito.ma.gov.br](http://www.cmestreito.ma.gov.br)