



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 001/2025

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1 - ÁREA REQUISITANTE

**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DOS SERVIDORES DE SÃO PEDRO DOS
CRENTES - MA – IPRESPEC.**

2 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

1	Guilherme Pinheiro Machado Silva	Engenheiro Civil	1140-2
2	Girlean de Souza Jorge	Diretora Presidente	79-1
3	Tassyo Alexandre de Sousa Nascimento	Diretor de Administrativo e Financeiro	

3 – INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar é um instrumento basilar à instrução inicial do procedimento de Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025, do município de São Pedro dos Crentes – MA.

Isto posto, consoantes aos termos do Decreto Municipal nº 28/2023, necessário se faz a elaboração do presente Estudo Técnico Preliminar para formalizar a presente demanda, com o objetivo primordial de fundamentar e compor com elementos essenciais e bem definidos o Termo de Referência que posteriormente será desenvolvido, com vista a subsidiar a pretendida contratação.

4 – DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

A inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha. (art.74, V, Lei 14.133/2021). Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025, passaram a ser realizadas através dessa modalidade, por recomendação legal. A modalidade vem mostrando-se uma ferramenta bastante eficaz.

Foi analisado cada item, desde a descrição até o quantitativo requisitado, a fim de garantir tanto a competitividade quanto o sucesso na locação de imóvel.

As seguintes normativas irão disciplinar a Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025, através da Inexigibilidade 001/2025:

- Lei nº 14.133/2021, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública;
- Decreto nº 006/2024, Dispõe sobre a Contratação Direta de que trata a Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e regulamenta a sua realização no Sistema Compras.gov.br e Portalcompraspublicas.com.br, no âmbito da Administração Pública Direta, autárquica e fundacional do Município de São Pedro dos Crentes-MA e dá outras providências.
- Lei nº 8.245/91 Dispõe sobre a locação dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

5 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

(Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

Trata-se o objeto de estudo técnico preliminar Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025, do município de São Pedro dos Crentes – MA.

5.1 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, no uso das suas atribuições, vem manifestar-se no sentido de justificar a solicitação de contrato com particular para Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025.



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

O Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, não possui espaço físico suficiente adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas, cabendo ao município estruturar a Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC para seu bom funcionamento.

A contratação justifica-se por se tratar do único imóvel dotado de localização e instalações físicas adequadas ao abrigo dos servidores e equipamentos do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025, bem como ao atendimento dos municípios, onde facilita os trabalhos administrativos da Secretaria de Administração.

Sendo assim, em razão do dever de garantir os serviços municipais é que se justifica a Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025.

6 – PRÉ-REQUISITOS NECESSÁRIOS
(inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento das atividades administrativas da Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, onde são prestados uma gama de atendimentos à população.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada após levantamentos feitos junto à estrutura administrativa e na relação de bens imóveis disponíveis da prefeitura, não foi identificado nenhum imóvel com a disponibilidade e com as especificações técnicas (localização, estrutura física, área de estacionamento, etc) necessárias ao atendimento da demanda da Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC. Requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

Frisa-se ainda que consta no termo de referência a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades de funcionamento das atividades administrativas da



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA – IPRESPEC visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do departamento em questão.

Para que o objetivo desta licitação possa ser plenamente atingido, é necessário que os participantes atendam aos requisitos mínimos exigidos para a participação no processo. Além disso, deve assegurar o cumprimento dos compromissos firmados com a administração pública municipal durante toda a vigência do contrato.

A contratada deve estar apta para executar o objeto da contratação, contemplado com a apresentação de certidões de regularidades fiscais, habilitação jurídica, demais requisitos relacionados às legislações vigentes para procedimentos licitatórios no âmbito da Administração Pública, bem com as normas de proteção à saúde do trabalhador.

7 – ESTIMATIVA DA QUANTIDADES
(inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21)

Fundamentação: Estimativa de quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar a economia de escala.

7.1. O estimado para o atendimento da contratação futura do presente estudo, foi decorrente do planejamento feito pelo departamento de compras desta secretaria visando à necessidade elencada.

7.2. Os itens/produtos objeto da contratação pretendida estão descritos conforme segue a planilha:

ITEM	DESCRÍÇÃO DO OBJETO	UND	QTD	V. UNT.	V. TOTAL
01	Locação de imóvel destinado às instalações e funcionamento do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC, no exercício de 2025.	Mensalidade	10	R\$ 960,00	R\$ 9.600,00



**ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES**

7.3. As quantidades e valores estimados foram obtidos com base nos contratos nº 289/2023, 291/2023 e 305/2023.

7.4. Para efeito de sua comprovação, segue anexo os instrumentos contratuais mencionados.

8 – LEVANTAMENTO DE MERCADO
(inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021)

8.1. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar, podendo entre outras opções: (inciso III, artigo 6º do Decreto Municipal nº 28/2023).

a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades públicas bem como por organizações privadas, no contexto nacional e internacional, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam as necessidades da Administração.

8.2. No presente caso a administração realizou estudos e pesquisas com base nos contratos anteriores realizados por este município, dos quais reiteram ser a melhor alternativa para execução objeto desta natureza, visto que a aquisição não se torna viável nem vantajosa para a administração.

9 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO
(inciso VI do § 1º, do art. 18 da Lei 14.133/21)

Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA - IPRESPEC optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do artigo §1 da lei 14.133/21).

A estimativa prévia de valor foi calculada com base nos valores resultantes dos contratos anteriores realizados pelo município. Ressalta-se que os contratos serão



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

anexados posteriormente ao processo.

A estimativa de custo da contratação é de R\$ 9.600,00 (nove e seiscentos reais).

10 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO
(inciso VII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

A locação do imóvel se faz necessário para atender a Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA – IPRESPEC, visando manter o pleno funcionamento e dando suporte às atividades administrativas desenvolvidas pelo IPRESPEC, evitando assim, a paralisação dos serviços prestados aos municípios.

Dessa forma, a locação ocupa papel de destaque dentro do sistema de compras do município, vez que o objeto se trata de objeto imprescindível para o funcionamento das atividades administrativas do IPRESPEC e consequentemente do atendimento ao público em geral. Diante do exposto têm-se os elementos necessários para compor a solução completa a ser concretizada com a locação do imóvel.

11 – JUSTIFICATIVA PARA O PACELAMENTO DA CONTRATAÇÃO
(inciso VIII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Via de regra, não se aplica o parcelamento aos contratos de locação.

12 – RESULTADOS PRETENDIDOS
(inciso IX do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

A finalidade é evitar locações frustradas ou ainda sem o padrão de qualidade exigido, assim entendidas aquelas que se inviabilizam ao longo da execução do objeto ou que não assegurem o aproveitamento mais eficiente dos recursos públicos à medida que promove uma licitação satisfatória, reduzindo o risco de conflitos, impugnações e atrasos.

Em decorrência dos princípios da economicidade e da eficiência, foi realizado o adequado planejamento, a fim de obter propostas efetivamente vantajosas,



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

evidenciando, a melhor utilização dos recursos que lhe são disponibilizados. Os resultados culminam no atendimento da necessidade do Instituto de Previdência dos servidores de São Pedro dos Crentes - MA – IPRESPEC

13 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO
(inciso X do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Não há providências complementares a serem adotadas.

14 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES
(inciso XI do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Não há necessidade de contratações correlatas.

15 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS
(inciso XII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Adotaremos nesta contratação os critérios e boas práticas de sustentabilidade, veiculados como especificação técnica do objeto ou como obrigações da contratada. Os critérios e boas práticas terão como diretrizes para a sustentabilidade, entre outras: o menor impacto sobre recursos naturais; preferência para materiais, tecnologias e matérias primas de origem local ou regional; maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia; maior geração de empregos, preferencialmente com mão de obra local; maior vida útil e menor custo de manutenção do bem e da obra; uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais; origem ambientalmente regular dos recursos naturais utilizados nos bens, serviços e obras.

Adotaremos, sempre que viáveis critérios plausíveis com os praticados no mercado local e nacional, mas como regra geral o equilíbrio entre os três princípios norteadores da licitação pública: sustentabilidade, economicidade e competitividade.

16 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO
(inciso XIII do § 1º, do art. 18, da Lei 14.133/21)

Considerando as análises ora pretendidas no presente Estudo Técnico Preliminar



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

e demais informações. Declaro, para os devidos fins, que a presente contratação é viável e fundamental para este município.

São Pedro dos Crentes – MA, 14 de fevereiro de 2025.


Guilherme Pinheiro Machado Silva
Engenheiro Civil