



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 munícipes, 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 | DESCRIÇÃO 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 a 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 munícipes.

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