



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1 - ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

2 - EQUIPE DE PLANEJAMENTO

| | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------|--------|
| 1 | Guilherme Pinheiro Machado Silva | Engenheiro Civil | 1865 |
| 2 | Ane Carine dos Santos Cardoso | Assessor 2 | 1030-1 |
| 3 | Edinéria Da Silva Brito | Diretor de Departamento | 243-2 |

3 - INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar é um instrumento basilar à instrução inicial do procedimento de Locação de imóvel residencial destinado a hospedagem e alojamento dos médicos do programa mais médicos do governo federal, no exercício de 2025.

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 residencial destinado a hospedagem e alojamento dos médicos do programa mais médicos do governo federal, no exercício de 2025, passaram a ser realizadas através dessa modalidade, por recomendação legal. A



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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 residencial destinado a hospedagem e alojamento dos médicos do programa mais médicos do governo federal, no exercício de 2025, através da Inexigibilidade 006/2025:

- 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 Locação de imóvel residencial destinado a hospedagem e alojamento dos médicos do programa mais médicos do governo federal, no exercício de 2025.

5.1 – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel residencial destinado à hospedagem e alojamento dos profissionais médicos vinculados ao Programa Mais Médicos do Governo Federal, durante o exercício de 2025.

O Programa Mais Médicos tem como objetivo ampliar o acesso à atenção básica



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

de saúde, especialmente em áreas de difícil provimento ou de alta vulnerabilidade social, assegurando o atendimento contínuo à população. Considerando que muitos profissionais alocados no programa são deslocados de suas cidades de origem, torna-se imprescindível oferecer estrutura adequada de moradia para garantir sua permanência e atuação nos municípios beneficiados.

A disponibilização de moradia digna e próxima às unidades de saúde facilita a integração do profissional à comunidade local e contribui para a eficiência dos serviços prestados à população. Além disso, o fornecimento de alojamento está previsto nas diretrizes operacionais do programa e constitui uma contrapartida obrigatória dos entes federativos, conforme normativas vigentes.

A contratação da locação do imóvel justifica-se ainda pelo caráter contínuo do atendimento em saúde, pela impossibilidade de remanejamento interno de imóveis públicos disponíveis, e pela necessidade de garantir condições adequadas de habitabilidade, segurança e conforto aos profissionais.

Dessa forma, a locação é medida necessária e urgente para viabilizar a permanência e o bom desempenho dos médicos do Programa Mais Médicos no município durante o exercício de 2025, assegurando o cumprimento das metas pactuadas e a continuidade do serviço público de saúde.

| |
|---|
| 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 Secretaria Municipal de Saúde, 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.)



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

necessárias ao atendimento da demanda da Secretaria de Saúde. 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 Secretaria Municipal de Saúde 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:



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

| ITEM | DESCRIÇÃO DO OBJETO | UND | QTD | V. UNT. | V. TOTAL |
|------|--|-------------|-----|--------------|--------------|
| 01 | Locação de imóvel residencial destinado a hospedagem e alojamento dos médicos do programa mais médicos do governo federal, no exercício de 2025. | Mensalidade | 07 | R\$ 1.200,00 | R\$ 8.400,00 |

7.3. As quantidades e valores estimados foram obtidos com base laudo do engenheiro.

7.4. Para efeito de sua comprovação, segue anexo o laudo.

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 Administração 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



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

contratos anteriores realizados pelo município. Ressalta-se que a os contratos serão anexados posteriormente ao processo.

A estimativa de custo da contratação é de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

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

A presente solução tem como finalidade a locação de imóvel residencial em condições adequadas de habitabilidade, segurança e acessibilidade, destinado à hospedagem e alojamento dos médicos participantes do Programa Mais Médicos do Governo Federal, alocados no município durante o exercício de 2025. A solução contempla a disponibilização de imóvel com estrutura compatível ao uso residencial, com cômodos suficientes para acomodar confortavelmente os profissionais, de forma individual ou compartilhada, conforme a demanda local. O imóvel deverá estar localizado em área urbana, preferencialmente próximo às unidades de saúde em que os médicos desempenharão suas atividades, facilitando o deslocamento e a integração com os serviços de saúde.

A contratação prevê o fornecimento do imóvel em plenas condições de uso, com acesso regular a serviços básicos como água, energia elétrica, rede de esgoto, iluminação pública, coleta de lixo e, se possível, internet. A locação abrangerá o período necessário para a permanência dos médicos no município, conforme os cronogramas e diretrizes do Ministério da Saúde para o exercício de 2025.

A escolha da locação como solução considera a inexistência de imóveis públicos disponíveis ou adequados para este fim, e visa garantir as condições mínimas exigidas pelo programa federal para manter os profissionais em seus postos, assegurando a continuidade e a qualidade do atendimento à população. A implementação desta solução contribuirá diretamente para o fortalecimento da atenção básica no município, garantindo infraestrutura de apoio aos profissionais de saúde e promovendo a retenção de médicos em áreas com histórico de baixa fixação desses profissionais



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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, evidenciando, a melhor utilização dos recursos que lhe são disponibilizados. Os resultados culminam no atendimento da necessidade da Secretaria de Administração municipal.

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



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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

São Pedro dos Crentes – MA, 02 de maio de 2025.

Guilherme Pinheiro Machado Silva
Engenheiro Civil