



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	Edineria 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 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 abrange 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 PARCELAMENTO 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 município.

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