



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 142/2024

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES - ETP

1 - ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

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 Departamento	243-2

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 de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, 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 de



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

atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, 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 de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2025, através da Inexigibilidade 007/2024:

- 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 de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, 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 ao



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

funcionamento de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração de São Pedro dos Crentes/MA.

A Secretaria Municipal de Administração não possui espaço físico suficiente adequado para o desenvolvimento de suas atividades administrativas, cabendo ao município estruturar a Secretaria Municipal 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 da Secretaria Municipal de Administração, 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 ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração de São Pedro dos Crentes/MA.

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 Administração, 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 Secretaria de Administração. 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 Administração visto que dispõe de espaço e localização



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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 de atividades administrativas da Secretaria Municipal de Administração, no exercício de 2024.	Mensalidade	12	R\$ 2.118,00	R\$ 25.416,00

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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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

A estimativa de custo da contratação é de R\$ 25.416,00 (vinte e cinco mil quatrocentos e dezesseis reais).

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



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

A locação do imóvel se faz necessário para atender a Secretaria Municipal de Administração, visando manter o pleno funcionamento e dando suporte às atividades administrativas desenvolvidas pela secretaria, 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 da secretaria 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, 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.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

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

São Pedro dos Crentes – MA, 11 de dezembro de 2024.

Guilherme Pinheiro Machado Silva
Engenheiro Civil



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DOS CRENTES

Eu, **Guilherme Pinheiro Machado Silva**, Engenheiro Civil, registrado no CREAMA Nº **1122173040MA**, apresento à Prefeitura Municipal São Pedro dos Crentes - MA o laudo de avaliação conforme segue:

Solicitante: Prefeitura Municipal de São Pedro dos Crentes.

Objeto vistoriado: Rua Lírio dos Vales, S/N, Centro de São Pedro dos Crentes – MA.

Objetivo: Determinação do valor atual de locação

Data da vistoria: 16/12/2024

1. INTRUDUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel residencial situado na Rua Lírio dos Vales, S/N, Centro, onde funcionará as atividades da Secretaria Municipal de Administração.

2. VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria in loco na data citada acima para determinar a metodologia a ser aplicada para cálculo do objeto em estudo, não sendo possível estimar o valor de mercado com base no valor venal do imóvel, tendo em vista não existir no município cadastro imobiliário ou regularização fundiária dos imóveis, o método que melhor se aplica a realidade é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e



do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um espaço localizado na Rua Lírio dos Vales, S/N, Centro de São Pedro dos Crentes, possuindo terreno plano e situada em área comercial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por rua bem pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

A área do imóvel tem aproximadamente 112 m², e de área construída 112 m², verificou-se que foi adotada a metologia construtiva convencional de alvenaria e estrutura de pilares e vigas em concreto armado, cobertura mista com telha cerâmica e telha fibrocimento, e trama em madeira, forro em gesso liso no salão principal e banheiro.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.