



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**

MATÕES DO NORTE / MA	
PROC.	07 10 00 2 / 202 4
FLS.	12
RUB.	

**1. INTRODUÇÃO**

1.1 O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

1.2 O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

**2. DEFINIÇÃO DO OBJETO**

2.1 Locação de imóvel localizado na Av. Dr. Antonio Sampaio, s/nº - Centro, Matões do Norte/MA, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Matões do Norte/MA.

**3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

3.1 A locação de um imóvel para a **Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos** é uma necessidade urgente e estratégica para garantir que os serviços públicos relacionados à infraestrutura urbana sejam executados com qualidade, eficiência e dentro dos padrões exigidos. A Secretaria desempenha funções essenciais no planejamento, execução, manutenção e fiscalização de obras públicas, o que requer um ambiente físico adequado para o cumprimento dessas responsabilidades.

3.2 A Secretaria é responsável por planejar, executar e fiscalizar obras e serviços essenciais para o desenvolvimento urbano e rural, além de gerenciar a manutenção e recuperação da infraestrutura pública. O aumento da demanda por serviços e projetos, aliado à complexidade das tarefas desenvolvidas, exige um ambiente de trabalho adequado, com espaços suficientes para as equipes técnicas, administrativas e operacionais. Portanto, é necessário um imóvel que atenda às seguintes necessidades:

- **Espaço físico;**
- **Localização estratégica;**
- **Condições de infraestrutura;**



PROC.	071000212024
FLS.	13
RUB.	

3.3 Portanto, a contratação da locação do imóvel está em consonância com a necessidade de atender ao interesse público, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Infraestrutura, respeitando as normas de planejamento e gestão pública

3.4 O novo imóvel permitirá que a Secretaria desempenhe suas funções com mais organização, infraestrutura adequada e melhores condições de trabalho, contribuindo diretamente para o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida da população.

#### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções, a Administração Pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

4.1.1 Aquisição no modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

4.1.2 Locação no modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

4.1.3 Análise da Solução

4.1.4 Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

4.1.4.1 Solução: Locação de imóvel, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, uma vez que o imóvel está localizado em uma área de fácil acesso, sendo a alternativa mais viável para garantir a continuidade dos serviços da Secretaria, dado que a compra ou construção de um novo prédio demandariam um maior prazo e investimentos financeiros superiores ao necessário.



MATÕES DO NORTE / MA	
PROC.	07 10 00 2 1202 4
FLS.	124
RUB.	CP

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

5.2 Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este atender os interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento.

5.3 Considerando o tamanho do município licitante, sua população, seu mercado local, a quantidade de imóveis disponíveis e da não existência de empresas imobiliárias aqui instaladas, a melhor forma de contratação se dá pela negociação direta com o proprietário do imóvel, conforme contratações pretéritas. Também consideramos o local do imóvel em razão das atividades a serem desempenhadas, seu tamanho e repartição. A Locação de imóvel para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Matões do Norte/MA, que necessita de instalações amplas, que comporte todos os setores e atividades finalísticas.

5.4 No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5° da Lei n° 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel pretendido a locação seja o único que atende às necessidades da administração, por meio de formalização de Contrato Administrativo entre a Prefeitura Municipal de Matões do Norte/MA e a locadora Sra. Vilma Rodrigues Pereira Sampaio, brasileira, portadora da Carteira de Identidade n° 032660272007-9 SSP/MA, inscrita no CPF n° 437.623.103-78.

## 6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

6.1 Não se aplica.

## 7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

7.1 Não aplicável, em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.



MATÕES DO NORTE / MA
PROC. <u>071000212024</u>
FLS. <u>15</u>
RUB. <u>CP</u>

## 8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 Não se faz necessária a realização de contratações correlatas e/ou interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

## 9. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 A realização de locação do imóvel pretende-se alcançar resultados positivos em termos de economicidade, eficácia, eficiência, melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos, visando a melhoria na qualidade dos serviços por meio desta inexigibilidade de Licitação.

9.2 A escolha do imóvel deverá ser localizada no Centro da cidade, visando que o mesmo esteja situado em local centralizado, um local bem localizado e adequado.

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

10.1 O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato.

## 11. IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1 Não se aplica.

## 12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1 A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.

12.2 Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.



MATÕES DO NORTE / MA
PROC. 07 10 00 2 / 202 4
FLS. 16
RUB. <input checked="" type="checkbox"/>

13. DATA E EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Matões do Norte/MA, 14 de outubro de 2024

Membros integrantes da Equipe de Planejamento da Contratação (EPC):

13.1 Encaminhe-se à autoridade competente, que deverá decidir motivadamente sobre a autorização e prosseguimento dos demais atos inerentes a contratação.

*Felipe Emanuel Ferreira de Sousa*  
**Felipe Emanuel Ferreira de Sousa**

Secretário Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos  
Integrante Requisitante

*Henrique Silva de Azevedo*  
**Henrique Silva de Azevedo**  
Arquiteto & Urbanista  
CAU: A160214-A

Arquiteto & Urbanista  
Integrante Técnico



**PREFEITURA**  
MUNICIPAL DE  
**MATÕES DO NORTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÕES DO NORTE/MA  
CNPJ Nº 01.612.831/0001-87  
AV. DR. ANTÔNIO SAMPAIO, CENTRO, CEP: 65.468-000  
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

MATÕES DO NORTE / MA
PROC. 071000212024
FLS. 17
RUB.

## APROVAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Considerando a necessidade apresentada pela unidade demandante para Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município de Matões do Norte/MA, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas nos Estudos Técnicos Preliminares - ETP.

Ademais, do cotejo dos autos, se pode concluir que a necessidade de abertura do presente processo licitatório está devidamente justificada, considerando que o Estudo Técnico Preliminar foi elaborado em conformidade com as diretrizes do Decreto Municipal nº 073 de 29 de janeiro de 2024, e que foi declarada como viável pela Equipe de Planejamento, de forma que, estando o procedimento alinhado com o preceitua a legislação de regência, Aprovo o Estudo Técnico Preliminar- ETP, constantes dos autos.

Matões do Norte - MA, 15 de outubro de 2024

**Marlene Serra Coelho**

Secretária Municipal de Administração e Finanças