



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 157/2025

1- INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de 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- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. OBJETO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL, COM A FINALIDADE DE ATENDER ÀS NECESSIDADES DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE SAPEZAL/MT.**

2.2. Fundamentação da Necessidade da Contratação

A presente contratação justifica-se pela necessidade de garantir a continuidade das atividades operacionais do Almojarifado Central, estrutura fundamental para o recebimento, armazenamento e distribuição de materiais essenciais utilizados pelas Secretarias Municipais. A contratação está amparada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a contratação direta para a locação de imóvel cujas características de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia.

2.3. Vínculo Contratual Vigente e Prazo

Atualmente, a Administração possui vínculo por meio do Contrato de Locação nº 004/2024, o qual está vigente em decorrência do 2º Termo Aditivo. Esse aditivo expira em 31/08/2025, não sendo possível nova prorrogação contratual, em razão da troca de proprietário do imóvel. Dessa forma, torna-se necessária a celebração de nova contratação para garantir a continuidade dos serviços, sem solução de continuidade.

2.4. Público Impactado e Problema que se Busca Solucionar

A contratação impacta diretamente todas as Secretarias Municipais, tendo em vista que o Almojarifado Central atende à demanda de insumos diversos, como materiais de expediente, limpeza, gêneros alimentícios e bens permanentes. A ausência de local adequado para o armazenamento e distribuição desses itens comprometeria o funcionamento dos serviços públicos municipais, prejudicando o atendimento à população e a execução regular das atividades administrativas.

3- ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

3.1. Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão (Art. 9º, inciso IX da IN nº 58/2022). Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

3.2. Trata-se de contratação realizada de forma habitual por esta Administração Pública, considerando a natureza contínua das atividades do Almojarifado Central. As quantidades e especificações observadas foram definidas com base nas necessidades atuais da Administração, considerando os registros de consumo e a execução contratual do último exercício.

4- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação será formalizada por meio de **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4.2. Obrigações contratada:

4.2.1. A locadora deverá estar em regularidade fiscal com os seguintes documentos: Prova de inscrição/regularidade no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica; Certidões Federal, Estadual, Municipal, FGTS e Trabalhista.

4.2.2. Entregar o imóvel em perfeito estado de uso e conservação, especialmente no que se refere a instalações elétricas e hidráulicas;

4.2.3. Providenciar imediata correção das deficiências e/ou irregularidades apontadas pelo CONTRATANTE;

4.2.4. No valor do aluguel, a ser pago a título de locação estão inclusos o valor referente a IPTU;



4.2.5. Manter o Alvara dos Bombeiros em dia.

4.2.6. Informar dados bancários e endereço, atualizando sempre que necessário para recebimento de informações.

4.2.7. Manter as condições de habilitação regulares durante o período de contratação e para fins de recebimento.

4.3. Obrigações contratante:

4.3.1. Notificar o contratado de qualquer irregularidade encontrada no fornecimento do serviço/locação;

4.3.2. Efetuar o pagamento em até 30 (trinta) dias, mediante apresentação do documento de cobrança, devidamente atestada pelo setor competente, mediante ordem bancária, em moeda corrente;

4.3.3. Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais no caso de inadimplemento das obrigações convencionadas;

4.3.4. Cumprir e fazer cumprir as disposições regulamentares e as cláusulas contratuais deste instrumento;

4.3.5. Restituir o imóvel ao final da locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

4.3.6. As despesas de energia e água é de inteira responsabilidade da CONTRATANTE.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, podendo, entre outras opções: (Art. 9º, inciso III da IN nº 58/2022) a) ser consideradas contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração; e b) ser realizada consulta, audiência pública ou diálogo transparente com potenciais contratadas, para coleta de contribuições. Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

5.2. O levantamento de mercado foi realizado com base em edificações similares atualmente locadas pelo Município, utilizando-se o uso da edificação como variável física independente, conforme NBR 14.653-1 e 14.653-2, grau de edificação I e grau de precisão III. A Comissão de Avaliação adotou o valor médio de R\$ 18,94/m², com ponderação por similaridade dos imóveis.

6- ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

6.1. Estimativa das 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 economia de escala (Art. 9º, inciso V da IN nº 58/2022 e inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

6.2. Considerando os últimos dois anos de base, será mantido o quantitativo para 12 meses.

6.3. A unidade de medida para a referida contratação é MÊS.

6.4. A quantidade pretendida estará detalhada na planilha de quantitativo anexo aos autos.

7- ESTIMATIVA DE PREÇO

7.1. 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 (Art. 9º, inciso VI da IN nº 58/2022 e inciso VI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133 de 01/04/2021)

5.3. Para fins de comprovação da compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, foi realizado levantamento de mercado por meio de avaliação técnica da Comissão de Avaliação de Imóveis, que considerou os preços médios praticados para locações de imóveis com características semelhantes no município.

5.4. O laudo conclusivo atestou que a proposta apresentada pelo proprietário é 31% inferior ao valor de mercado, conforme correção aplicada com base no índice IGPM, o que reforça a vantajosidade da contratação e sua adequação aos parâmetros exigidos pela legislação vigente.

8- DESCRIPTIVO DE SOLUÇÃO

8.1. Justificativas para a solução da contratação que se pretende (Art. 9º, inciso IV da IN nº 58/2022 e inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)



8.2. A contratação prevê a locação de imóvel com estrutura física compatível com as necessidades do Almoxarifado Central, incluindo espaço para armazenamento e logística de distribuição de insumos. Não há previsão de garantia ou assistência técnica, por tratar-se de locação, cabendo ao locador manter o imóvel em plenas condições de uso durante a vigência contratual.

9- **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

9.1. Justificativas para o parcelamento ou não da solução, se aplicável. (Art. 9º, inciso VII da IN nº 58/2022 e inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

9.2. O objeto representa um todo, sendo que foi definido o item do objeto para realização da licitação. Será realizado o contrato com a empresa em questão, sendo contratação com a Administração Pública, por ser um serviço de locação de imóvel.

9.3. O critério de adjudicação do objeto será o preço mais vantajoso, considerando o da contratada ser mais baixo.

10- **DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

10.1. Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável (Art. 9º, inciso X da IN nº 58/2022). Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

10.2. Com a presente contratação, busca-se garantir a continuidade dos serviços públicos, o aumento na capacidade de atendimento às Secretarias Municipais e a melhor execução das atividades diárias, por meio da disponibilização de espaço adequado para armazenamento e logística de materiais essenciais à Administração.

11- **PROVIDÊNCIAS PRÉVIA DA CONTRATAÇÃO**

11.1. Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização (Art. 9º, inciso XI da IN nº 58/2022 e inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021).

11.2. Não se faz necessária competência específica dos servidores que a exercerão a fiscalização do contrato, aplicando as regras usuais de fiscalização

12- **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

12.1. Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Art. 9º, inciso VIII da IN nº 58/2022 e inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

12.2. Não existem, em andamento, contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

13- **IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1. Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento (Art. 9º, inciso XII da IN nº 58/2022). Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

13.2. O contrato em questão não terá impacto ambiental perante o município.

14- **DOS RISCOS**

14.1. Neste ponto mapearemos os riscos envolvidos na contratação, bem como em caso de sua inexecução, conforme previsão do art. 18 inciso X da Lei nº 14.133/2021.

14.2. **Disponibilidade orçamentária:** Risco baixo / Impacto baixo – tendo em vista previsão na lei orçamentária.
Ação Preventiva: realização do planejamento estratégico para manutenção, aumento ou diminuição dos gastos.
Ação de contingência: remanejamento de orçamento conforme necessidade de gasto.

14.3. Inclusão no Termo de Referência de exigências que não podem ser atendidas pelo Contratada: Risco Alto / Impacto alto - **Ação Preventiva:** Análise da contratação vigente e das últimas contratações e Análise do mercado.



14.4. Atraso na conclusão da licitação: O contrato administrativo, se não for realizado em tempo hábil.

14.1.1. 14.5. Obrigações trabalhistas e previdenciárias: não tem nenhuma relação trabalhista com o locador. A contratada deve manter a manutenção do alvará do prédio em dia.

15- INDICAÇÃO DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO A SER UTILIZADA PARA A SELEÇÃO DO FORNECEDOR

15.1. A presente contratação se enquadra nas hipóteses de INEXIGIBILIDADE prevista no art.74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, parágrafo §5º da Lei 14.133/2021.

16- CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DOS SERVIÇOS CONTRATADOS

16.1. O pagamento se dará em até **30 (trinta) dias**, mediante apresentação do documento de cobrança, devidamente atestada pelo setor competente, mediante ordem bancária, em moeda corrente;

16.2. Apresentar a regularidade das certidões fiscais e trabalhistas para propiciar o pagamento.

17- DURAÇÃO DO CONTRATO

17.1. O contrato terá o prazo de vigência de 12 (doze) meses, prorrogável nos termos do Artigo 107 da Lei nº 14.133/2021.

18- DA CONCLUSÃO – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação. (Art. 9º, inciso XIII da IN nº 58/2022) Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021)

18.2. Com base nas informações levantadas ao longo desse estudo técnico preliminar verificou-se a viabilidade da contratação **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO CENTRAL, COM A FINALIDADE DE ATENDER ÀS NECESSIDADES DAS SECRETARIAS MUNICIPAIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE SAPEZAL/MT.**

Sapezal/MT, 22 de julho de 2025.

NILTON DE SOUZA

Chefe Do Departamento De Compras
Responsável pela Elaboração do E.T.P.