



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTINÓPOLIS – CNPJ: 00.237.206/0001-30
OBJETO:
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 252,61 m ² , localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes Nº 96, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Resolve Augustinópolis, compreendendo os departamentos da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária, geridos pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Josyele da Cruz Silva- Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico Contato: (63) 3456-1355 adm@augustinopolis.to.gov.br
ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO ANUAL:
O Município não possui Plano de Contratação Anual.
FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA:
Inexigibilidade de licitação, sob égide da Lei Federal nº 14.133/2021.

Em atendimento à Lei 14.133/2021, o presente instrumento caracteriza a primeira etapa do planejamento do processo de contratação e busca atender o interesse público envolvido e a melhor solução para atendimento da necessidade aqui descrita.

- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente **Estudo Técnico Preliminar (ETP)** tem por finalidade **subsidiar a locação de imóvel urbano**, com área construída de **252,61 m²**, localizado na **Rua Antônio de Sousa Gomes, nº 96, Centro**, no Município de **Augustinópolis/TO**, destinado à **instalação e funcionamento do Resolve Augustinópolis**.

O imóvel será utilizado para abrigar, de forma integrada, os seguintes setores da Administração Pública Municipal:

- **Coletoria Municipal;**
- **Sala do Empreendedor;**
- **Vigilância Sanitária.**



A centralização desses serviços em um único espaço físico visa **otimizar o atendimento ao cidadão**, promover **maior eficiência administrativa**, melhorar a **acessibilidade da população aos serviços públicos essenciais** e assegurar condições adequadas de funcionamento às unidades envolvidas, todas sob a gestão da **Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO**.

A locação do imóvel mostra-se necessária diante da **inexistência de prédio público próprio** que atenda, de forma simultânea e adequada, às **exigências de localização, dimensão, acessibilidade, funcionalidade e infraestrutura** requeridas para o pleno desempenho das atividades do Resolve Augustinópolis.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na **locação de imóvel urbano**, com área construída de **252,61 m²**, devidamente estruturado para abrigar, de forma integrada, os setores da **Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária**, possibilitando o funcionamento do **Resolve Augustinópolis** em um único espaço físico.

A locação permitirá:

- Melhor organização dos serviços públicos;
- Redução de deslocamentos do cidadão entre repartições;
- Maior eficiência no atendimento;
- Adequação imediata, sem necessidade de obras estruturais de grande porte.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área construída compatível com a demanda dos setores envolvidos;
- Localização em área central, de fácil acesso à população;
- Condições adequadas de segurança, salubridade e acessibilidade;
- Infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária em conformidade com as normas vigentes;
- Regularidade documental do imóvel.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento de mercado e constatada a inexistência de outros imóveis na região que atendam às necessidades de tamanho, infraestrutura e localização. O imóvel escolhido apresenta condições estruturais adequadas, custo compatível e não exige adaptações ou reformas, verificando a viabilidade da contratação via inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso III, alínea "c", da Lei nº 14.133/2021.

5 – ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E DE VALOR

Para fins de estimativas preliminares, os quantitativos envolvidos constam na planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	V.UNIT.	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano, com área construída de 252,61 m ² , localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes Nº 96, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Resolve Augustinópolis, compreendendo os departamentos da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária, geridos pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 2.500,00 foi definido a partir de laudo de avaliação imobiliária emitido por profissional habilitado. O documento estará anexo ao processo.

7 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica o parcelamento da contratação, uma vez que a **locação do imóvel urbano constitui objeto único, indivisível e de natureza continuada**, cuja fragmentação inviabilizaria o atendimento da finalidade pretendida.

O atendimento da necessidade administrativa depende da **disponibilização integral do imóvel**, não sendo possível a execução parcial do objeto sem prejuízo à instalação e ao funcionamento do Resolve Augustinópolis.



8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento do **Resolve Augustinópolis**, a Administração Pública Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

- **Centralização dos serviços públicos** da Coletoria Municipal, Sala do Empreendedor e Vigilância Sanitária em um único espaço físico, facilitando o acesso da população;
- **Melhoria na qualidade do atendimento ao cidadão**, com redução do tempo de espera e maior eficiência na prestação dos serviços;
- **Otimização dos recursos administrativos**, por meio da melhor organização dos setores e racionalização do uso dos espaços físicos;
- **Ampliação da acessibilidade**, garantindo atendimento em local de fácil acesso, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida;
- **Fortalecimento do ambiente de negócios local**, por meio do adequado funcionamento da Sala do Empreendedor;
- **Eficiência na arrecadação e fiscalização municipal**, com a adequada estruturação da Coletoria Municipal e da Vigilância Sanitária;
- **Continuidade dos serviços públicos essenciais**, assegurando condições adequadas de trabalho aos servidores e atendimento digno à população.

Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para o **atendimento ao interesse público**, promovendo ganhos operacionais, administrativos e sociais ao Município de **Augustinópolis/TO**

- PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

As seguintes providências podem ser adotadas:

1. **Elaboração do Termo de Referência:** um documento detalhado descrevendo as especificações técnicas e requisitos do serviço de publicação de atos oficiais, incluindo prazos, frequência, formato, entre outros;
2. **Realização de pesquisa de mercado:** para identificar a compatibilidade do preço;
3. **Elaboração do Processo Administrativo:** instauração de processo administrativo para formalizar a contratação por inexigibilidade;

4. **Publicação de Justificativa Preliminar:** para dar transparência ao processo e permitir que interessados possam impugná-la, caso julguem necessário;
5. **Análise pelo Departamento de Controle Interno:** O processo será encaminhado à Assessoria Jurídica para análise da legalidade e fundamentação da inexigibilidade;
6. **Decisão da Autoridade Competente:** Com base na análise técnica, a autoridade competente do órgão público irá decidir pela contratação por inexigibilidade, devidamente fundamentada;
7. **Publicação do Ato de Inexigibilidade:** Após a decisão da autoridade competente, será publicado o ato de inexigibilidade no Diário Oficial do município, conforme exigido pela lei;
8. **Formalização do contrato:** será formalizado contrato com a empresa selecionada, incluindo cláusulas claras e objetivas que estabeleçam os direitos, deveres e responsabilidades de ambas as partes;
9. **Acompanhamento e fiscalização da execução do contrato:** o contrato será fiscalizado para garantir o cumprimento dos prazos e a qualidade dos serviços prestados pela empresa contratada.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há, no âmbito da Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO, contratações correlatas vigentes ou em fase de planejamento que sejam capazes de atender à necessidade descrita neste Estudo Técnico Preliminar.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

A contratação para locação do imóvel destinado ao funcionamento do **Resolve Augustinópolis** apresenta riscos reduzidos, típicos de contratos dessa natureza. Os principais riscos identificados referem-se à eventual indisponibilidade do imóvel, inadequações estruturais, interrupção de serviços essenciais e reajustes de valores.

Tais riscos serão mitigados por meio de **vistoria técnica prévia, definição clara das responsabilidades contratuais, previsão de cláusulas de reajuste conforme índices oficiais e acompanhamento contínuo da execução contratual**, assegurando a continuidade dos serviços públicos e o atendimento ao interesse público.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais relevantes, pois não envolve obras ou intervenções significativas. Os impactos são mínimos e limitam-se ao consumo de água, energia elétrica e à geração de resíduos comuns, os quais serão gerenciados conforme as normas ambientais vigentes. A contratação é considerada ambientalmente viável.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante do exposto, conclui-se pela **viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação**, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 04 de fevereiro de 2026.



JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico de Divisão de Compras