

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 471,00 m² , situado na Rua Dom Pedro I nº 126, Lote 08, Quadra 49, Centro, Augustinópolis – TO , destinado ao funcionamento de almoxarifado para arquivo morto, visando à guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos, processos administrativos e demais arquivos pertencentes à Prefeitura Municipal de Augustinópolis-TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Íosyele 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.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Administração Pública Municipal de Augustinópolis – TO possui a necessidade de dispor de espaço físico adequado para a guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos públicos, processos administrativos e arquivos inativos (arquivo morto).

A ausência de local apropriado compromete a integridade documental, dificulta o acesso às informações e prejudica a eficiência administrativa, tornando imprescindível a locação de imóvel que atenda às exigências técnicas e operacionais da gestão documental.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na locação do imóvel especificado, contemplando:

- Espaço amplo para instalação de estantes e organização de arquivos;
- Condições estruturais adequadas para preservação documental;
- Ambiente seguro e com controle de acesso;
- Localização que facilite o deslocamento de servidores.



Página 1

A contratação inclui apenas a cessão do uso do imóvel, sendo a gestão e organização interna de responsabilidade da Administração.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá atender aos seguintes requisitos essenciais:

- **Imóvel** com área aproximada de 471,00 m², localizado na Rua Dom Pedro I nº 126, Centro de Augustinópolis – TO, com estrutura adequada para armazenamento de documentos;
- **Condições físicas adequadas**, incluindo ventilação, iluminação, segurança e ausência de umidade ou riscos ao acervo;
- **Regularidade jurídica**, com comprovação de propriedade e ausência de impedimentos legais;
- **Locador apto**, com capacidade legal e regularidade fiscal;
- **Valor compatível com o mercado**, comprovado por laudo de avaliação;
- **Contrato com vigência inicial de 12 meses**, com possibilidade de prorrogação;
- **Disponibilidade imediata** e condições para uso contínuo do imóvel;
- Possibilidade de **adequações internas** para organização do arquivo.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada análise de mercado local, identificando que:

- Há escassez de imóveis com metragem e estrutura compatíveis;
- Os imóveis disponíveis não atendem simultaneamente aos requisitos de localização, espaço e funcionalidade;
- O imóvel escolhido apresenta melhor relação custo-benefício dentro da realidade local.

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 471,00 m² , situado na Rua Dom Pedro I nº 126, Lote 08, Quadra 49, Centro, Augustinópolis – TO , destinado ao funcionamento de almoxarifado para arquivo morto, visando à guarda, organização, conservação e armazenamento de documentos, processos administrativos e demais arquivos pertencentes à Prefeitura Municipal de Augustinópolis-TO.	Mês.	12	R\$ 1.500,00	R\$ 18.000,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 1.500,00 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 parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste em locação de imóvel único, indivisível e essencial ao atendimento da demanda administrativa.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação da locação do imóvel, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- **Adequada guarda e preservação** dos documentos públicos, garantindo sua integridade física e segurança;
- **Melhoria na organização** do acervo documental, proporcionando maior controle e sistematização;
- **Facilidade de acesso e recuperação de informações**, otimizando os fluxos administrativos;
- **Redução de riscos** de extravio, deterioração ou perda de documentos;
- **Otimização dos espaços físicos** das unidades administrativas da Prefeitura;
- **Atendimento às normas legais** relacionadas à gestão documental e transparência pública;
- **Aumento da eficiência administrativa**, com melhor suporte às atividades internas.

9 - 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, cluindo 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 contratações correlatas diretamente vinculadas ao objeto pretendido.

Ressalta-se que a locação do imóvel possui caráter autônomo, não dependendo de outras contratações para sua viabilização, sendo suficiente para atender à necessidade administrativa de armazenamento de documentos (arquivo morto).

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

A contratação apresenta riscos controláveis, com as seguintes medidas:

- **Inadequação do imóvel:** mitigada por vistoria técnica prévia;
- **Preço acima do mercado:** mitigado por laudo de avaliação imobiliária;
- **Irregularidade documental:** mitigada por análise jurídica;
- **Problemas de conservação:** mitigados por previsão contratual e fiscalização;
- **Necessidade de adequações:** mitigada por avaliação prévia do imóvel.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não apresenta impactos ambientais relevantes, por se tratar da locação de imóvel já existente, sem necessidade de intervenções estruturais significativas.

Página 4

Eventuais impactos limitam-se ao consumo de energia elétrica e uso do espaço físico, podendo ser mitigados com práticas de uso racional de recursos.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante das análises realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação do imóvel pretendido é **viável e adequada**, sob os aspectos técnico, econômico e administrativo.

A solução atende plenamente à necessidade da Administração Pública, garantindo condições apropriadas para a guarda, organização e conservação dos documentos públicos, além de apresentar compatibilidade com os valores de mercado e viabilidade operacional.

Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento da contratação por meio de inexigibilidade, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

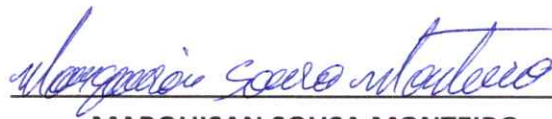
14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 18 de março de 2026.



JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico de Divisão de Compras