

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 116,00m ² , localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes Nº94, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Sec. Mun. De Transporte., Almoxarifado da Prefeitura., Junta Militar e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Servi. Públicos, geridas 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.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objetivo viabilizar a locação de imóvel urbano com área construída de 116,00m², localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes nº 94, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Transporte, Almoxarifado da Prefeitura, Junta de Serviço Militar e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Serviços Públicos.

A necessidade decorre da indispensabilidade de espaço físico adequado para o pleno funcionamento das atividades administrativas e operacionais desses setores, os quais desempenham funções essenciais à gestão municipal, como planejamento e execução de serviços urbanos, controle de materiais e suprimentos, gestão da frota municipal, atendimento às demandas da Junta Militar e suporte às políticas públicas de infraestrutura e mobilidade.

Ressalta-se que a inexistência ou inadequação de espaço físico compromete diretamente a eficiência administrativa, a organização dos serviços, o atendimento ao público e a guarda adequada de materiais e documentos oficiais.

A escolha do imóvel fundamenta-se em suas características específicas de localização central, fácil acesso à população, compatibilidade de metragem e estrutura física adequada às necessidades da Administração, fatores que tornam sua seleção necessária e justificam a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a locação do referido imóvel mostra-se medida indispensável para garantir a continuidade, eficiência e regularidade dos serviços públicos prestados pelo Município de Augustinópolis/TO.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na locação do imóvel urbano descrito, pelo prazo inicial a ser definido no Termo de Referência e contrato administrativo, garantindo:

- Instalação adequada dos setores administrativos;
- Organização física e funcional dos serviços;
- Atendimento eficiente ao público;
- Continuidade das atividades institucionais.

A locação mostra-se mais vantajosa ao interesse público do que eventual aquisição, considerando o custo elevado de investimento inicial para compra ou construção de imóvel próprio.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos:

- Área mínima compatível com as atividades administrativas e de armazenamento;
- Estrutura física segura e em boas condições de uso;
- Instalações elétricas e hidráulicas adequadas;
- Acessibilidade conforme normas vigentes, quando aplicável;
- Localização central e de fácil acesso;
- Regularidade jurídica e fiscal do proprietário;
- Valor locatício compatível com o mercado, comprovado por laudo de avaliação.

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 116,00m ² , localizado na Rua Antônio de Sousa Gomes Nº94, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Sec. Mun. De Transporte., Almoxarifado da Prefeitura., Junta Militar e Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Servi. Públicos gerida pela 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 o parcelamento, considerando tratar-se de locação de imóvel único e indivisível, cuja utilização se dará de forma integrada pelos órgãos mencionados.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se:



- Manutenção da continuidade dos serviços públicos;
- Melhor organização administrativa;
- Melhoria no atendimento ao cidadão;
- Centralização estratégica dos setores;
- Redução de custos com deslocamentos e logística interna.

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, 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 Administração Municipal, contratações correlatas em vigor que possam suprir a necessidade objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os riscos identificados são considerados reduzidos e controláveis:

- **Inadequação estrutural:** mitigada por vistoria técnica prévia;
- **Valor acima do mercado:** mitigado por laudo de avaliação imobiliária;
- **Rescisão antecipada:** mitigada por cláusulas contratuais claras;
- **Manutenção predial:** disciplinada contratualmente quanto às responsabilidades.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não gera impactos ambientais relevantes, uma vez que se trata de locação de imóvel urbano já existente, sem previsão de obras ou intervenções que causem alterações ambientais significativas.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante da análise técnica, jurídica e econômica, **declara-se viável a contratação por inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, por restar demonstrada a inviabilidade de competição e a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública Municipal.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 11 de fevereiro de 2026.



JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico de Divisão de Compras