

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL – CNPJ: 14.587.634/0001-05
OBJETO:
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 189,04m ² , localizado na Rua Anincus Nº191, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Domingas Jorge Costa – Secretária Mun. de Trabalho e Des. Social e Habitação Contato: (63) 3456-1758 social@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 Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO, necessita de imóvel urbano adequado para a instalação e funcionamento de suas atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público.

A demanda decorre da necessidade de dispor de espaço físico compatível com a estrutura organizacional da Secretaria, assegurando condições adequadas de acessibilidade, funcionalidade, segurança e localização estratégica, de modo a garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados à população.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano com área construída de 189,04m², situado na Rua Anincus nº 191, Centro, Augustinópolis/TO, destinado exclusivamente ao funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação.

A locação permitirá:

- Organização adequada dos setores internos;
- Atendimento eficiente ao público;
- Instalação adequada de equipamentos administrativos;
- Continuidade dos serviços públicos essenciais.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- Área construída compatível com as atividades do setor (189,04 m²);
- Localização central e de fácil acesso ao público;
- Condições adequadas de segurança, salubridade e acessibilidade;
- Infraestrutura elétrica, hidráulica e sanitária em funcionamento;
- 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 189,04m ² , localizado na Rua Anincus Nº191, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 1.700,00	R\$ 20.400,00



Página 2

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 20.400,00 (vinte mil e quatrocentos reais)**.

O valor mensal de R\$ 1.700,00 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 é aplicável o parcelamento do objeto, tendo em vista que a locação do imóvel configura objeto **único e indivisível**, sendo inviável sua divisão sem prejuízo à finalidade da contratação.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel urbano pretendida, busca-se assegurar a instalação e o funcionamento adequado da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, proporcionando melhores condições de atendimento à população, organização administrativa e execução das políticas públicas socioassistenciais, em ambiente acessível, funcional e estrategicamente localizado, garantindo a continuidade dos serviços, a eficiência administrativa e o atendimento ao interesse público.

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 se identificam contratações diretamente correlatas à presente demanda no âmbito da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação ou do Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO, tratando-se de contratação específica para locação de imóvel destinado ao funcionamento da referida Secretaria.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Em observância aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento, foram identificados e analisados os principais riscos inerentes à contratação por inexigibilidade para locação de imóvel urbano.

Considerando tratar-se de imóvel já edificado e com destinação administrativa, os riscos são classificados como de baixa probabilidade e impacto controlável, conforme descrito:

1. Risco de inadequação estrutural ou funcional do imóvel

Possibilidade de o imóvel não atender integralmente às necessidades operacionais da Secretaria ou apresentar vícios estruturais ocultos.

Tratamento: realização de vistoria técnica prévia, com emissão de relatório circunstanciado e registro fotográfico das condições do imóvel antes da assinatura do contrato.

2. Risco de sobrepreço ou incompatibilidade do valor locatício

Possibilidade de o valor pactuado divergir dos parâmetros praticados no mercado local.

Tratamento: instrução processual com pesquisa de mercado e/ou laudo técnico de avaliação imobiliária,

demonstrando a compatibilidade do preço com os valores médios da região, nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021.

3. Risco de rescisão contratual antecipada

Possibilidade de encerramento do contrato por descumprimento contratual ou interesse superveniente da Administração.

Tratamento: previsão contratual clara quanto a prazos, reajustes, hipóteses de rescisão, penalidades e responsabilidades das partes, assegurando equilíbrio contratual e segurança jurídica.

Conclui-se que os riscos mapeados são plenamente mitigáveis e não representam óbice à contratação pretendida

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não gera impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de locação de imóvel já edificado, sem previsão de obras ou intervenções que alterem o meio ambiente.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante do exposto, conclui-se que a locação do imóvel urbano localizado na Rua Anincus nº 191, Centro, em Augustinópolis/TO, mostra-se **tecnicamente adequada, legalmente fundamentada e economicamente viável**, atendendo plenamente ao interesse público, razão pela qual recomenda-se a contratação por inexigibilidade de licitação.

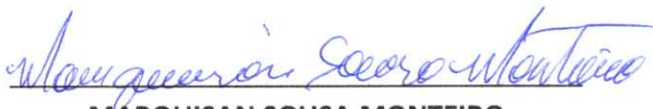
14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 10 de fevereiro de 2026.

DOMINGAS JORGE
COSTA:9453372536
8

Assinado de forma digital
por DOMINGAS JORGE
COSTA:94533725368

DOMINGAS JORGE COSTA
Secretária Mun. de Trabalho e Des. Social e Habitação



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO
Analista Técnico de Divisão de Compras