

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE AGUSTINÓPOLIS -TO – CNPJ: 00.237.206/0001-30
OBJETO:
Locação de imóvel (galpão) situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, com área construída 420,00m ² em Augustinópolis-TO, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos Municipais.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Josyele da Cruz Silva – Sec. Mun. de Administração e Des. Econômico Contato: (63) 3456-1232 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 necessita de **espaço físico adequado para o armazenamento, guarda e organização de bens móveis**, materiais permanentes, equipamentos, mobiliários, documentos inativos e demais objetos pertencentes à Prefeitura Municipal e aos Fundos Municipais.

Atualmente, a ausência de local próprio e apropriado para essa finalidade compromete a **gestão patrimonial**, a organização administrativa e a **conservação dos bens públicos**, podendo ocasionar riscos de deterioração, extravio e dificuldades no controle e na logística interna dos setores.

Diante disso, torna-se necessária a **locação de imóvel do tipo galpão**, com dimensões compatíveis, estrutura adequada e condições de segurança, destinado exclusivamente a servir como **depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e dos Fundos Municipais**, assegurando melhor organização, proteção do patrimônio público e eficiência administrativa.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na **locação de um galpão com área construída de 420,00 m²**, destinado exclusivamente ao **armazenamento e guarda de bens da Prefeitura Municipal e dos Fundos Municipais**.

O imóvel apresenta espaço amplo, que possibilita a organização dos materiais por tipo e setor, facilitando o controle patrimonial, a logística interna e o acesso quando necessário, além de permitir melhores condições de conservação e segurança dos objetos armazenados.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, indispensáveis ao adequado atendimento da necessidade administrativa:

a) Requisitos do Imóvel

- Ser imóvel do tipo **galpão**, destinado ao uso como depósito e armazenamento;
- Possuir **área construída mínima de 420,00 m²**, compatível com a demanda da Administração;
- Apresentar condições estruturais adequadas, incluindo cobertura, piso resistente e paredes em bom estado de conservação;
- Dispor de condições mínimas de segurança para guarda dos bens públicos;
- Estar localizado no perímetro urbano do Município de Augustinópolis/TO, com acesso facilitado aos setores administrativos.

b) Requisitos Legais e Documentais

- O imóvel deverá estar **regularizado**, com documentação apta à locação;
- O proprietário deverá comprovar a **legitimidade da posse ou propriedade** do imóvel;
- Apresentação de certidões exigidas pela legislação vigente, quando aplicável.

c) Requisitos Contratuais

- Celebração de contrato administrativo de locação, com prazo compatível à necessidade do serviço;
- Definição clara das responsabilidades do locador e do locatário quanto à manutenção, conservação e uso do imóvel;
- Previsão de vistoria inicial e final do imóvel;



- Valor do aluguel compatível com os preços praticados no mercado local.

d) Requisitos Operacionais

- Disponibilidade imediata do imóvel para uso;
- Permissão para utilização exclusiva como depósito da Prefeitura Municipal e Fundos Municipais;
- Possibilidade de adequações simples, quando necessárias, sem prejuízo à estrutura do imóvel.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento junto ao mercado imobiliário local, constatando-se que **há escassez de imóveis com características equivalentes**, especialmente galpões com área compatível, boa localização urbana e condições adequadas para armazenamento institucional.

Os imóveis disponíveis não atendem simultaneamente aos critérios de **dimensão, acessibilidade, segurança e custo-benefício**, reforçando a singularidade do imóvel pretendido.

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 (galpão) situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, com área construída 420,00m ² em Augustinópolis-TO, com a finalidade de servir como depósito para armazenamento de objetos da Prefeitura e Fundos Municipais.	Mês.	12	R\$ 3.000,00	R\$ 36.000,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 3.000,00 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

A contratação **não admite parcelamento**, tendo em vista que o objeto consiste na **locação de um único imóvel**, com características específicas de localização, dimensão e estrutura, indispensáveis ao atendimento da necessidade da Administração.



O parcelamento comprometeria a finalidade pretendida, inviabilizando o uso adequado do espaço para armazenamento dos bens públicos, razão pela qual a contratação deverá ocorrer de forma integral e unitária.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se:

- Melhor organização e controle dos bens públicos;
- Redução de riscos de perdas, danos ou extravios;
- Otimização dos espaços administrativos atualmente utilizados de forma inadequada;
- Melhoria na gestão patrimonial e logística da Administração Municipal.

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

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da compra/contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- Inadequação estrutural futura do imóvel;
- Necessidade de manutenção corretiva não prevista.

Tais riscos serão mitigados por meio de **vistoria prévia**, cláusulas contratuais específicas e acompanhamento contínuo da execução contratual.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais relevantes, tratando-se de uso urbano já consolidado, sem necessidade de intervenções estruturais significativas ou alterações ambientais.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante do exposto, conclui-se que a locação do galpão situado à Rua São Francisco de Assis, s/n, Bairro Encanto, em Augustinópolis/TO, por meio de inexigibilidade de licitação, mostra-se técnica, legal e economicamente viável, atendendo de forma adequada às necessidades da Administração Pública Municipal.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

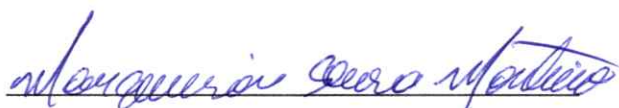
Augustinópolis-TO, 05 de fevereiro de 2026.

JOSYELE DA CRUZ
SILVA:02498379355

Assinado de forma digital por
JOSYELE DA CRUZ
SILVA:02498379355

JOSYELE DA CRUZ SILVA

Secretária Municipal de Administração e Desenv. Econômico



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico da Divisão de Compras