



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTINÓPOLIS – CNPJ: 00.237.206/0001-30.
OBJETO:
Locação de imóvel comercial urbano localizado na Rua Tiradentes, Lote 04, Quadra 23, Centro, Augustinópolis-TO, para funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis-TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Lanna Thayllana Oliveira da Silva – Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento 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:
Dispensa 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 Agência dos Correios de Augustinópolis atualmente está localizada na Avenida Alagoas, Nº 187B, Centro, com contrato de locação vigente até 31/01/2025. No entanto, o imóvel enfrenta graves problemas estruturais e de insalubridade, que tornam inviável o investimento em adequações diante do curto prazo restante de vigência contratual. Essas questões comprometem diretamente a segurança e a qualidade do ambiente de trabalho, além de impactar o atendimento prestado à população.

Com o objetivo de garantir a continuidade dos serviços postais essenciais no município e evitar a descontinuidade do atendimento à população local, a gerência local dos Correios consultou o Município de Augustinópolis sobre a possibilidade de cessão temporária de um imóvel. A cessão seria por um período de 03 (três) meses, até que seja possível realocar a agência para uma nova sede definitiva.

Essa solução se mostra essencial, uma vez que os Correios desempenham um papel fundamental no atendimento à comunidade, oferecendo serviços de envio e recebimento de correspondências, encomendas e outros serviços postais, utilizados, inclusive, pelo Município. A interrupção desses serviços causaria grande prejuízo à população e ao comércio local.



3 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução proposta é a locação temporária de um imóvel, por meio de dispensa de licitação, conforme previsto no Art. 75, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. O imóvel deverá atender aos requisitos operacionais e estruturais necessários para abrigar a Agência dos Correios por um período inicial de 03 (três) meses, enquanto se providencia uma sede definitiva.

A locação estará respaldada por um laudo técnico de avaliação já elaborado, que analisa as condições de habitabilidade, segurança e adequação do imóvel escolhido.

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

a) **Localização:** o imóvel deve estar localizado em área central ou de fácil acesso à população de Augustinópolis, de modo a garantir o fluxo regular de clientes e viabilizar o transporte de correspondências e encomendas.

b) **Estrutura física:** o imóvel deve ter espaço suficiente para abrigar as operações da Agência dos Correios, incluindo áreas de atendimento ao público, áreas para manuseio e armazenagem de correspondências e encomendas, além de instalações sanitárias adequadas.

c) **Segurança:** o imóvel deve apresentar condições de segurança adequadas, com possibilidade de implantação de sistemas de proteção contra incêndio e portas/trancas que garantam a integridade das mercadorias armazenadas.

d) **Acessibilidade:** o imóvel deve estar em conformidade com as normas de acessibilidade, possibilitando o acesso de pessoas com mobilidade reduzida.

e) **Infraestrutura básica:** o imóvel deve estar apto a receber os serviços essenciais, como fornecimento de água, energia elétrica e internet, essenciais para o funcionamento regular da agência.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado um levantamento de mercado para identificar imóveis disponíveis na região central de Augustinópolis que atendam aos requisitos mínimos para o funcionamento temporário da Agência dos Correios. Foram contatados proprietários de imóveis que possuam infraestrutura básica para suportar o atendimento ao público e o armazenamento de correspondências.

A pesquisa de mercado indicou que há uma oferta limitada de imóveis adequados para a instalação temporária da agência. O laudo técnico realizado indicou que o imóvel selecionado



oferece a melhor relação custo-benefício, considerando a localização estratégica, a infraestrutura existente e o valor de mercado compatível com o praticado na região.

6 – ESTIMATIVAS DE QUANTIDADES E DE VALOR

Para fins de estimativas preliminares e de acordo com a necessidade do município, o quantitativo do objeto da contratação consta na planilha abaixo:

Item	Descrição	Unid.	Quant.	V. Unit.	V. Total.
1	Locação de imóvel comercial urbano localizado na Rua Tiradentes, Lote 04, Quadra 23, Centro, Augustinópolis-TO, para funcionamento temporário da Agência dos Correios do Município de Augustinópolis-TO, conforme laudo de avaliação anexo a esta formalização de demanda.	Mês	03	R\$2.500,00	R\$7.500,00

7 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)**.

Os preços propostos para a contratação se enquadram nos valores praticados pelo mercado, bem como nos valores anteriormente praticados em outros contratos desta natureza realizados pelo Município de Augustinópolis-TO.

O preço unitário considerado como estimativa foi determinado com base no laudo de avaliação de imóvel.

8 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação não será parcelada, pois se trata da locação de um único imóvel, que suprirá integralmente as necessidades temporárias da Agência dos Correios. Dada a natureza da contratação — locação de imóvel para continuidade dos serviços postais —, não há viabilidade técnica ou operacional para o parcelamento do objeto da contratação.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O principal objetivo é garantir que a população de Augustinópolis continue a ter acesso aos serviços dos Correios sem interrupção, assegurando a regularidade das atividades de envio e recebimento de correspondências e encomendas.

10 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da locação, serão adotadas as seguintes providências:

- Avaliação do imóvel disponível, com base no laudo técnico já elaborado, a fim de assegurar sua adequação aos requisitos operacionais e estruturais necessários.



b) Celebração de contrato de locação por meio de dispensa de licitação, conforme o Art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

c) Garantir a emissão das documentações e certidões necessárias, como a regularidade fiscal do locador e a conformidade do imóvel com as normas de segurança e acessibilidade.

11 - 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.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não apresenta impactos ambientais significativos, considerando que se trata de um imóvel já construído e em uso. A atividade dos Correios também não gera resíduos ou poluição de impacto ambiental relevante.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

A locação temporária de um novo imóvel para a Agência dos Correios de Augustinópolis é a solução mais adequada para evitar a interrupção dos serviços postais no município, garantindo o atendimento à população e respeitando os prazos estabelecidos. A contratação se dará em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, garantindo a legalidade e a viabilidade financeira da operação.

Augustinópolis – TO, 20 de setembro de 2024.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

LANINA THAYLLANA OLIVEIRA DA SILVA

Sec. Mun. de Administração e Desenvolvimento Econômico

MARCUS VINÍCIUS LOPES SILVA

Responsável pelo setor de compras

BRUNA MICÁCIA PEREIRA DA SILVA

Assessora Executiva P:IV