

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 demonstrar a necessidade da locação de imóvel urbano com área construída de **108,50 m²**, situado na **Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis – TO**, destinado ao funcionamento do **Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO**.

A contratação visa assegurar a continuidade das atividades administrativas e do atendimento à população, garantindo instalações adequadas para o desenvolvimento das atribuições do Conselho Tutelar, órgão permanente e autônomo responsável pela proteção e garantia dos direitos das crianças e adolescentes, conforme previsto na Lei Federal nº 8.069/1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente).

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

O Conselho Tutelar desempenha função essencial na proteção integral de crianças e adolescentes, necessitando de instalações adequadas para atendimento ao público, realização de reuniões, guarda de documentos e desenvolvimento de atividades administrativas.

A inexistência de imóvel próprio compatível com as necessidades do órgão torna indispensável a locação de imóvel que possua características adequadas de localização, estrutura física, acessibilidade e condições de funcionamento.

A localização do imóvel na região central do município facilita o acesso da população, dos órgãos da rede de proteção e das instituições parceiras, contribuindo para maior eficiência na prestação dos serviços públicos.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 108,50 m², localizado na Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis-TO**, destinado ao funcionamento do **Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A escolha do imóvel decorre da comprovação de que suas características de localização, dimensão, distribuição dos ambientes e condições de uso atendem de forma adequada às necessidades da Administração Pública para a continuidade das atividades do Conselho Tutelar. O imóvel oferece espaço compatível para atendimento ao público, realização de atendimentos reservados, atividades administrativas, reuniões e armazenamento de documentos, proporcionando condições apropriadas para o desempenho das atribuições institucionais do órgão.

Além disso, sua localização em área central do município facilita o acesso da população, dos órgãos integrantes da rede de proteção à criança e ao adolescente e das demais instituições parceiras, favorecendo a integração dos serviços e a eficiência no atendimento.

A solução também se mostra economicamente vantajosa, uma vez que evita os elevados custos e o tempo necessário para aquisição ou construção de imóvel próprio, garantindo a continuidade ininterrupta dos serviços públicos essenciais prestados pelo Conselho Tutelar. A contratação será precedida de avaliação técnica para comprovação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, assegurando a observância dos princípios da legalidade, economicidade, eficiência e supremacia do interesse público.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá atender aos requisitos técnicos, legais e administrativos necessários para garantir o adequado funcionamento do Conselho Tutelar, observando as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à locação de imóveis pela Administração Pública.

O imóvel deverá possuir área construída de aproximadamente **108,50 m²**, em boas condições de conservação, segurança e salubridade, dispondo de ambientes compatíveis com as atividades administrativas e de atendimento ao público, incluindo salas para atendimento individualizado, recepção, sanitários, espaço para arquivo e demais dependências necessárias ao pleno funcionamento do órgão.

Deverá estar localizado em área de fácil acesso, preferencialmente na região central do Município, possibilitando atendimento eficiente à população e integração com os demais órgãos da rede de proteção à criança e ao adolescente.

O imóvel deverá apresentar instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, cobertura sem infiltrações, estrutura física segura, ventilação e iluminação adequadas, além de condições que permitam sua imediata utilização, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes por parte da Administração.

O proprietário deverá comprovar a regularidade da propriedade do imóvel, mediante apresentação da documentação pertinente, bem como manter o imóvel em condições de uso durante toda a vigência contratual, observadas as responsabilidades previstas na legislação e no contrato.

Por se tratar de hipótese de **inexigibilidade de licitação**, deverá ser apresentada **avaliação prévia** demonstrando que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado, conforme exige o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Não será admitida a sublocação, cessão ou transferência do contrato sem autorização expressa da Administração, devendo a execução contratual observar integralmente as condições estabelecidas no instrumento contratual e na legislação vigente.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizado levantamento do mercado imobiliário no Município de Augustinópolis-TO, com o objetivo de identificar imóveis disponíveis que atendessem às necessidades do Conselho Tutelar, considerando critérios como localização, área construída, distribuição dos ambientes, condições de conservação, acessibilidade e aptidão para o funcionamento de um órgão público.

A análise demonstrou que há oferta restrita de imóveis com características compatíveis, especialmente na região central do município, onde se concentra o acesso da população e dos órgãos que integram a rede de proteção à criança e ao adolescente. Entre os imóveis avaliados, verificou-se que o localizado na **Avenida Central nº 1957, Centro, com área construída de 108,50 m²**, reúne as condições técnicas e funcionais necessárias para atender ao interesse público, dispensando adaptações estruturais significativas.

Dessa forma, concluiu-se que a solução mais adequada é a locação do referido imóvel, cuja escolha é justificada por suas características específicas de localização e instalação, enquadrando-se na hipótese de **inexigibilidade de licitação**, prevista no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**,

condicionada à realização de avaliação prévia que comprove a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado. Tal solução assegura a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

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 108,50 m² , situado na Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis – TO , destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Augustinópolis-TO .	Mês.	12	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**.

O valor mensal de R\$ 1.800,00 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 da contratação. O objeto consiste na locação de um único imóvel urbano destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, caracterizando-se como uma prestação indivisível, cuja execução depende da disponibilização integral do bem.

O parcelamento inviabilizaria a finalidade da contratação, uma vez que não é possível dividir a utilização do imóvel entre diferentes contratados ou locais sem comprometer a continuidade, a eficiência e a funcionalidade dos serviços públicos prestados pelo Conselho Tutelar.

Assim, a contratação será realizada de forma única, observando o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, por se tratar de solução técnica e administrativamente mais adequada ao atendimento do interesse público.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, a Administração Municipal pretende alcançar os seguintes resultados:

- Garantir a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, sem interrupções no atendimento à população;
- Disponibilizar instalações adequadas, seguras e funcionais para o desempenho das atividades administrativas e dos atendimentos especializados;
- Proporcionar melhores condições de trabalho aos conselheiros tutelares e servidores, contribuindo para a eficiência na execução de suas atribuições;
- Assegurar maior acessibilidade e comodidade aos cidadãos, em razão da localização estratégica do imóvel na região central do município;
- Fortalecer a atuação da rede de proteção à criança e ao adolescente, oferecendo estrutura física compatível com as demandas do órgão;
- Promover maior eficiência, economicidade e qualidade na prestação dos serviços públicos, em conformidade com os princípios da Administração Pública e com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

9 - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a efetivação da contratação, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- Realizar vistoria técnica no imóvel para verificar suas condições de conservação, segurança e adequação ao funcionamento do Conselho Tutelar;
- Elaborar laudo de avaliação do imóvel, comprovando a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- Verificar a regularidade da documentação do imóvel e de seu proprietário, incluindo a comprovação da titularidade e demais certidões exigidas;
- Formalizar o processo de inexigibilidade de licitação com a devida justificativa técnica e jurídica;
- Elaborar o Termo de Referência e a minuta do contrato de locação;

- Designar fiscal e gestor do contrato para acompanhar a execução contratual e garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes.

Após a adoção dessas providências, a contratação poderá ser formalizada, assegurando a continuidade das atividades do Conselho Tutelar e a adequada prestação dos serviços à população.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS

Não há contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução do objeto. A locação do imóvel é suficiente para atender à necessidade administrativa de instalação e funcionamento do Conselho Tutelar.

Eventuais despesas com serviços de manutenção, fornecimento de energia elétrica, água, internet, telefonia, limpeza e outros serviços de apoio constituem contratações acessórias e independentes, realizadas conforme a necessidade da Administração, não condicionando a viabilidade da presente contratação.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas Mitigadoras
Interrupção da locação durante a vigência contratual	Baixa	Alto	Formalizar contrato com cláusulas que assegurem a continuidade da locação.
Valor da locação incompatível com o mercado	Baixa	Alto	Realizar avaliação prévia por profissional habilitado.
Necessidade de reparos ou manutenções no imóvel	Média	Médio	Realizar vistoria técnica e definir responsabilidades contratuais.
Irregularidade na documentação do imóvel ou do proprietário	Baixa	Alto	Conferir previamente toda a documentação exigida.
Imóvel deixar de atender às necessidades da Administração	Baixa	Médio	Fiscalização periódica e adoção de medidas corretivas.
Descumprimento das obrigações contratuais pelo locador	Baixa	Médio	Designar fiscal do contrato e aplicar as medidas cabíveis.

A adoção dessas medidas reduz significativamente os riscos relacionados à contratação, garantindo maior segurança jurídica, eficiência administrativa e a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação apresenta **baixo impacto ambiental**, por se tratar da locação de imóvel já existente, sem necessidade de obras ou intervenções. Durante a execução contratual, serão adotadas práticas de sustentabilidade, como o uso racional de água e energia, redução do consumo de papel, destinação adequada dos resíduos e manutenção preventiva das instalações, contribuindo para a preservação ambiental e o uso eficiente dos recursos públicos.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Após a análise da necessidade administrativa, das alternativas disponíveis e das condições do imóvel, conclui-se que a **locação do imóvel urbano situado na Avenida Central nº 1957, Centro, Augustinópolis-TO**, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar, **é técnica, econômica e juridicamente viável**.

A solução atende ao interesse público, assegura a continuidade dos serviços prestados pelo Conselho Tutelar e está em conformidade com o disposto no **art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021**, desde que sejam observados os requisitos legais, especialmente a avaliação prévia que comprove a compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado e a regularidade da documentação do imóvel e de seu proprietário.

Dessa forma, este Estudo Técnico Preliminar manifesta-se **favoravelmente à contratação por inexigibilidade de licitação**, por representar a alternativa mais adequada para atender às necessidades da Administração Municipal.

Augustinópolis-TO, 20 de julho de 2026.



14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico

GEAN EMILIO PEREIRA DE SOUSA

Sec. Executivo Adjunto-P.III

