

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
FUNDO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE – CNPJ: 22.524.256/0001-30
OBJETO:
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a locação de imóvel urbano, com área construída de 157,08 m ² , localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado a viabilizar o funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, assegurando a continuidade das atividades de acolhimento institucional, proteção social e atendimento às pessoas em situação de vulnerabilidade, em conformidade com as políticas públicas socioassistenciais do Município.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
João Francisco Paulo da Costa – Gestor do Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente. Contato: (63) 3456-1739 augustinopoliscmdca@gmail.com
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 Município de **Augustinópolis/TO** necessita viabilizar a **continuidade do funcionamento do Abrigo Coração de Mãe**, equipamento público essencial voltado ao acolhimento institucional, proteção social e garantia de direitos de pessoas em situação de vulnerabilidade social.

Para o pleno atendimento dessa finalidade, faz-se necessária a **locação de imóvel urbano** que atenda às condições físicas, estruturais e de localização adequadas às atividades desenvolvidas pelo abrigo, considerando critérios como acessibilidade, segurança, salubridade, capacidade de acomodação e inserção em área urbana consolidada.



O imóvel situado na **Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, Augustinópolis/TO**, com **área construída de 157,08 m²**, mostra-se compatível com as necessidades operacionais do serviço, sendo atualmente utilizado para esse fim, atendendo de forma satisfatória às exigências técnicas e funcionais do Abrigo Coração de Mãe.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na **locação do imóvel urbano**, com área construída de **157,08 m²**, destinado exclusivamente ao funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**, garantindo espaço adequado para:

- Acolhimento institucional;
- Atendimento social;
- Atividades administrativas e operacionais;
- Convivência e cuidado dos usuários do serviço.

A locação assegura a manutenção das atividades do abrigo sem interrupções, preservando a qualidade do atendimento prestado e evitando custos adicionais decorrentes de mudança de endereço ou adaptação de outro imóvel.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

A futura contratação deverá observar os seguintes requisitos mínimos, indispensáveis ao atendimento do interesse público e à adequada execução do objeto:

a) Requisitos do Imóvel

- Imóvel urbano localizado no Município de **Augustinópolis/TO**, preferencialmente em **área central**, com fácil acesso à rede de serviços públicos e socioassistenciais;
- Área construída compatível com as atividades do Abrigo Coração de Mãe, sendo **157,08 m²**, ou equivalente, permitindo o adequado acolhimento dos usuários e a realização das atividades administrativas e operacionais;
- Estrutura física em **boas condições de uso**, conservação e habitabilidade;
- Atendimento às normas de **segurança, salubridade, acessibilidade e higiene**, conforme legislação vigente;
- Disponibilidade de instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento;



- Condições adequadas de ventilação, iluminação natural e artificial.

b) Requisitos do Contrato

- Contratação formalizada por **instrumento contratual de locação**, conforme a legislação aplicável;
- Prazo contratual compatível com a continuidade do serviço público, admitida prorrogação nos termos da Lei nº 14.133/2021;
- Valor do aluguel compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, comprovado por **pesquisa de preços ou laudo de avaliação**;
- Previsão de **reajuste anual**, conforme índice oficial previamente definido;
- Cláusulas que assegurem a continuidade do uso do imóvel durante a vigência contratual.

c) Requisitos do Locador

- Comprovação da **legítima propriedade ou posse do imóvel**, mediante apresentação de documentação hábil;
- Regularidade fiscal e jurídica exigida pela legislação vigente, quando aplicável;
- Responsabilidade pela manutenção estrutural do imóvel, conforme previsto em contrato.

d) Requisitos Operacionais

- Disponibilidade imediata do imóvel para uso pelo Município;
- Autorização expressa para utilização do imóvel exclusivamente para o funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**;
- Possibilidade de realização de adaptações necessárias, desde que previamente autorizadas e conforme disposições contratuais.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Com a finalidade de identificar a solução mais adequada para atender à necessidade administrativa, foi realizado levantamento de mercado no Município de **Augustinópolis/TO**, considerando imóveis urbanos disponíveis para locação com características compatíveis ao funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**.

O levantamento contemplou a análise de imóveis situados em área urbana consolidada, especialmente na região central do Município, levando-se em conta critérios como **localização, dimensão, condições estruturais, acessibilidade, segurança e adequação funcional às atividades socioassistenciais**.

Verificou-se que:

- Não há, no patrimônio do Município, imóvel próprio disponível que atenda integralmente às necessidades do abrigo;
- A oferta de imóveis para locação com **características equivalentes**, especialmente quanto à **localização estratégica e à área construída compatível**, é limitada no mercado local;
- Os imóveis disponíveis, em sua maioria, demandariam **adaptações estruturais significativas**, o que implicaria aumento de custos e atraso na prestação do serviço público;
- O imóvel localizado na **Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro**, apresenta-se como o que **melhor atende aos requisitos técnicos e operacionais**, possuindo área construída de **157,08 m²**, condições adequadas de uso e localização favorável.

Diante desse cenário, conclui-se que a **locação do imóvel identificado** se configura como a **alternativa mais viável, eficiente e economicamente adequada**, sendo justificável a adoção da **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características específicas de instalação e localização do bem.

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 157,08 m², localizado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado a viabilizar o funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, assegurando a continuidade das atividades de acolhimento institucional, proteção social e atendimento às pessoas em situação de vulnerabilidade, em conformidade com as políticas públicas socioassistenciais do Município.	Mês	12	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00



6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor global estimado para a presente contratação é de R\$ 16.800,00 (dezesesseis mil e oitocentos reais), correspondente ao período de 12 (doze) meses, com pagamento em parcelas mensais no montante de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais). A contratação refere-se à locação de imóvel urbano com área construída de 157,08 m², situado na Rua das Mangueiras, nº 332, Bairro Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado a assegurar o funcionamento do Abrigo Coração de Mãe. Ressalta-se que os valores propostos se encontram compatíveis com os preços praticados no mercado, bem como com aqueles adotados em contratações anteriores de natureza semelhante realizadas pelo Município de Augustinópolis/TO.

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

7 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação não admite parcelamento do objeto, tendo em vista tratar-se de locação de imóvel urbano, cuja natureza é indivisível e depende da utilização integral do bem para atender à finalidade pública pretendida.

O parcelamento inviabilizaria a execução do objeto, uma vez que:

- O funcionamento do Abrigo Coração de Mãe exige a utilização integral e contínua do imóvel;
- Não é tecnicamente possível fracionar a locação de um único imóvel sem comprometer sua funcionalidade e a prestação do serviço público;
- A divisão do objeto não traria ganhos de economicidade, competitividade ou eficiência administrativa.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de maneira unitária, abrangendo a locação do imóvel como um todo, pelo período necessário à continuidade das atividades do Abrigo Coração de Mãe, em observância ao princípio do interesse público e à legislação vigente.



8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação pretendida, por meio da locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento do Abrigo Coração de Mãe, o Município de Augustinópolis/TO busca alcançar os seguintes resultados:

- Garantir a continuidade dos serviços de acolhimento institucional e proteção social, evitando interrupções que possam comprometer o atendimento às pessoas em situação de vulnerabilidade;
- Assegurar condições físicas adequadas para o desenvolvimento das atividades do abrigo, proporcionando ambiente seguro, salubre e compatível com as normas vigentes;
- Manter a localização estratégica do equipamento público, facilitando o acesso à rede de serviços socioassistenciais, de saúde, educação e demais políticas públicas correlatas;
- Evitar custos adicionais decorrentes da necessidade de mudança de endereço, adaptações estruturais ou interrupção das atividades;
- Promover eficiência administrativa, com solução imediata e economicamente viável para atendimento da demanda pública;
- Contribuir para a efetividade das políticas públicas de assistência social, fortalecendo a rede de proteção do Município.

Dessa forma, a contratação contribuirá diretamente para a manutenção da qualidade dos serviços públicos prestados, atendendo ao interesse público e às diretrizes da administração pública 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 - IMPACTOS AMBIENTAIS



A contratação pretendida, referente à **locação de imóvel urbano já edificado** para o funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**, **não gera impactos ambientais negativos relevantes**, uma vez que não envolve obras de grande porte, supressão vegetal, intervenções no solo ou alteração da paisagem urbana.

Destaca-se que:

- Trata-se de **utilização de edificação existente**, não havendo necessidade de novas construções;
- As atividades desenvolvidas no imóvel são de **natureza socioassistencial**, sem geração de resíduos perigosos ou efluentes poluentes;
- O consumo de recursos naturais (água e energia elétrica) ocorre dentro de padrões usuais de ocupação urbana, sem impacto significativo ao meio ambiente;
- Eventuais resíduos gerados são classificados como resíduos comuns, com destinação conforme a coleta pública municipal.

Além disso, a utilização do imóvel contribui para a **racionalização do uso do espaço urbano**, evitando a necessidade de novas edificações e promovendo o aproveitamento de infraestrutura já existente, em consonância com os princípios da **sustentabilidade e do desenvolvimento urbano responsável**.

12 - GERENCIAMENTO DE RISCOS

A análise de riscos tem por objetivo identificar eventos que possam comprometer a execução da contratação e a continuidade do funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**, bem como definir medidas preventivas e mitigadoras.

Riscos Identificados:

Possibilidade de interrupção do contrato, reajuste do valor da locação acima do esperado e eventual necessidade de manutenção estrutural do imóvel.

Probabilidade:

Baixa a média.

Impacto:

Médio a alto, podendo comprometer a continuidade do funcionamento do Abrigo Coração de Mãe.

Medidas Mitigadoras:

Previsão de cláusulas contratuais claras quanto ao prazo, reajuste anual por índice oficial, responsabilidades do locador e realização de vistorias periódicas no imóvel.

Responsável pelo Monitoramento:

Unidade requisitante / Gestor do contrato.

A adoção das medidas acima contribui para a **redução dos riscos identificados**, assegurando a **continuidade do serviço público**, a **segurança jurídica da contratação** e a **eficiência administrativa**, em consonância com os princípios que regem a Administração Pública.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Após a realização do Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a **solução proposta é viável**, adequada e necessária para atender à demanda administrativa, consistindo na **locação de imóvel urbano** destinado ao funcionamento do **Abrigo Coração de Mãe**.

A solução apresenta **compatibilidade técnica**, **viabilidade econômica** e **conformidade legal**, estando fundamentada na **inexigibilidade de licitação**, nos termos da legislação vigente, não havendo alternativa mais eficiente ou vantajosa para a Administração Pública no momento.

Dessa forma, declara-se **viável a contratação**, recomendando-se o prosseguimento do processo administrativo para a formalização do instrumento contratual.

14 - EQUIPE DE PLANEJAMENTO

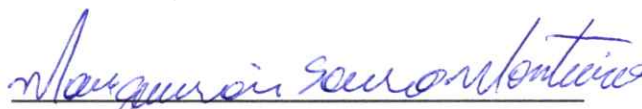
Augustinópolis-TO, 03 de fevereiro de 2026

JOAO FRANCISCO
PAULO DA
COSTA:45023131149

Assinado de forma
digital por JOAO
FRANCISCO PAULO DA
COSTA:45023131149

JOÃO FRANCISCO PAULO DA COSTA

Gestor do Fundo Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente



MARQUISON SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico da Divisão de Compras