

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 subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 103,00m ² , localizado na Rua das Mangueiras Nº306, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Departamento de Regularização Fundiária, gerida pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.
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

A presente contratação decorre da necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para a **instalação e funcionamento do Departamento de Regularização Fundiária**, setor responsável pela condução de atividades administrativas, técnicas e operacionais relacionadas à regularização de imóveis no âmbito do Município de Augustinópolis/TO.

O setor demanda imóvel com características específicas, tais como localização central, facilidade de acesso ao público, compatibilidade com atendimento presencial, além de infraestrutura mínima para acomodação de servidores, arquivos e atendimento aos munícipes.

Atualmente, o Município não dispõe de imóvel próprio disponível que atenda integralmente às exigências técnicas, funcionais e operacionais necessárias ao pleno desempenho das atividades do referido departamento.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano já edificado, com infraestrutura compatível, dispensando investimentos elevados em adaptações estruturais e permitindo o início imediato das atividades do setor.

A locação proporciona eficiência administrativa, continuidade dos serviços públicos e melhores condições de atendimento à população, garantindo ambiente adequado para servidores e usuários.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

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

- Área construída compatível com as atividades do setor (103,00 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 103,00m ² , localizado na Rua das Mangueiras Nº 306, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento do Departamento de Regularização Fundiária, gerido pela Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO.	Mês.	12	R\$ 2.000,00	R\$ 24.000,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 2.000,00 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

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.

- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se:

- Garantir espaço físico adequado ao funcionamento do Departamento de Regularização Fundiária;
- Melhorar a eficiência administrativa e o atendimento ao cidadão;
- Assegurar continuidade e regularidade dos serviços públicos prestados;
- Reduzir custos operacionais com adaptações e deslocamentos.

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 há, no âmbito da Administração Municipal, contratações correlatas em vigor que possam suprir a necessidade objeto deste Estudo Técnico Preliminar.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os principais riscos identificados são:

- **Risco de indisponibilidade do imóvel:** mitigado por contrato formal com cláusulas de vigência e rescisão;
- **Risco de inadequação estrutural:** mitigado por vistoria técnica prévia;
- **Risco de reajustes indevidos:** mitigado por cláusulas contratuais claras e observância da legislação vigente.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não gera impactos ambientais relevantes, uma vez que se trata de locação de imóvel urbano já existente, sem previsão de obras ou intervenções que causem alterações ambientais significativas.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante do exposto, conclui-se que a locação do imóvel localizado na Rua das Mangueiras nº 306, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, mostra-se **técnica, econômica e administrativamente**



viável, atendendo ao interesse público e estando em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, razão pela qual recomenda-se a contratação por inexigibilidade de licitação.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 10 de fevereiro de 2026.

JOSYELE DA CRUZ SILVA
Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico

MARQUISAN SOUSA MONTEIRO
Analista Técnico de Divisão de Compras