

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 333,97m ² , localizado na Rua João Heitor da Costa Nº112 Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Agricultura, Produção e Desenvolvimento Rural e da Secretaria Municipal de Esporte e Juventude, para atender às necessidades da administração pública do Município de Augustinópolis/TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
'osyele 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 Administração Pública Municipal de Augustinópolis/TO possui a necessidade de dispor de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Agricultura, Produção e Desenvolvimento Rural e da Secretaria Municipal de Esporte e Juventude.

A demanda decorre da inexistência de imóvel próprio suficiente ou adequado para abrigar simultaneamente as referidas secretarias, garantindo condições mínimas de funcionamento, atendimento ao público, organização administrativa e acessibilidade.

2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano já existente, com estrutura física compatível para funcionamento de órgãos públicos, contendo:

- Salas administrativas;
- Espaços para atendimento ao público;



- Instalações sanitárias;
- Área compatível com a demanda das secretarias;
- Localização central e de fácil acesso.

A locação evita custos elevados com construção, reformas estruturais complexas ou aquisição de imóvel próprio.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- Área construída compatível (aprox. 333,97 m²);
- Localização em área central;
- Estrutura adequada para funcionamento administrativo;
- Condições de segurança, ventilação e iluminação;
- Regularidade documental do imóvel;
- Acesso facilitado ao público.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada análise de mercado local, identificando que:

- Há escassez de imóveis com metragem e estrutura compatíveis;
- Os imóveis disponíveis não atendem simultaneamente aos requisitos de localização, espaço e funcionalidade;
- O imóvel escolhido apresenta melhor relação custo-benefício dentro da realidade local.

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. AGRICULTURA	V.UNIT. ESPORTE	V.UNIT. TOTAL	V. TOTAL
1	Locação de imóvel urbano, com área construída de 333,97m ² , localizado na Rua João Heitor da Costa Nº112 Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Agricultura, Produção e Desenvolvimento Rural e da Secretaria Municipal de Esporte e Juventude, para atender às	Mês.	12	R\$ 1.250,00	R\$ 1.250,00	R\$ 2.500,00	R\$ 30.000,00

necesidades da administração pública do Município de Augustinópolis/TO.							
---	--	--	--	--	--	--	--

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**.

O valor mensal de R\$ 2.500,00 foi estabelecido com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por profissional devidamente habilitado. Ressalta-se que o referido montante será rateado entre as duas secretarias beneficiárias, quais sejam, a Secretaria Municipal de Agricultura, Produção e Desenvolvimento Rural e a Secretaria Municipal de Esporte e Juventude, cabendo a cada uma o valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais). O laudo de avaliação integrará os autos do processo administrativo como documento anexo.

7 - PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica parcelamento, tendo em vista que o objeto consiste em locação de imóvel único, indivisível e essencial ao atendimento da demanda administrativa.

8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A contratação pretendida visa alcançar resultados concretos e mensuráveis no âmbito da Administração Pública Municipal, destacando-se:

- **Melhoria da eficiência administrativa**, com a otimização dos fluxos de trabalho e maior organização das atividades internas;
- **Aprimoramento do atendimento ao público**, proporcionando ambiente adequado, acessível e estruturado para os usuários dos serviços;
- **Centralização das atividades das secretarias envolvidas**, reduzindo a dispersão administrativa e facilitando a gestão e o controle das ações institucionais;
- **Melhores condições de trabalho aos servidores**, refletindo diretamente na produtividade, motivação e qualidade dos serviços prestados;
- **Racionalização de custos operacionais**, evitando despesas com adaptações constantes em espaços inadequados ou insuficientes;
- **Fortalecimento da capacidade operacional das secretarias**, permitindo maior eficiência na execução de políticas públicas voltadas à agricultura, produção rural, esporte e juventude.

Dessa forma, espera-se que a solução adotada contribua significativamente para a melhoria contínua dos serviços públicos ofertados à população de Augustinópolis/TO.

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 Prefeitura Municipal de Augustinópolis/TO, contratações correlatas vigentes ou em fase de planejamento que sejam capazes de atender à necessidade descrita neste Estudo Técnico Preliminar.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Principais riscos e medidas mitigadoras:

- **Inadequação do imóvel:** vistoria técnica prévia;



Página 4



- **Valor acima do mercado:** avaliação imobiliária;
- **Problemas estruturais:** cláusulas contratuais de responsabilidade;
- **Rescisão contratual:** previsão de substituição planejada.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais relevantes, pois não envolve obras ou intervenções significativas. Os impactos são mínimos e limitam-se ao consumo de água, energia elétrica e à geração de resíduos comuns, os quais serão gerenciados conforme as normas ambientais vigentes. A contratação é considerada ambientalmente viável.

13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Diante do exposto, conclui-se pela **viabilidade da contratação por inexigibilidade de ..citação**, atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 17 de março de 2026.

JOSYELE DA CRUZ SILVA
Sec. Mun. de Administração
e Desenv. Econômico
Dec. nº 258/2025 de 28.10.2025



JOSYELE DA CRUZ SILVA

Sec. Mun. De Administração e Des. Econômico



MARQUISAN SOUSA MONTEIRO

Analista Técnico de Divisão de Compras