

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

ORGÃO DEMANDANTE:
FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL – CNPJ: 14.587.634/0001-05
OBJETO:
O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a locação de imóvel urbano, com área construída de 244,66m ² , localizado na Rua Dom Pedro I s/n, Quadra 02, Lote 08, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:
Domíngas Jorge Costa – Secretária Mun. de Trabalho e Des. Social e Habitação Contato: (63) 3456-1758 social@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 Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO, necessita de imóvel urbano adequado para a instalação e funcionamento de suas atividades administrativas, técnicas e de atendimento ao público.

A demanda decorre da necessidade de dispor de espaço físico compatível com a estrutura organizacional da Secretaria, assegurando condições adequadas de acessibilidade, funcionalidade, segurança e localização estratégica, de modo a garantir a continuidade e a eficiência dos serviços públicos prestados à população.



Página 1



2 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na **locação de imóvel urbano com área construída de 244,66m²**, localizado na Rua Dom Pedro I, s/n, Quadra 02, Lote 08, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação e a continuidade dos serviços públicos essenciais à população.

3 - REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

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

- Área construída compatível com as atividades do setor (189,04 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 244,66m ² , localizado na Rua Dom Pedro I s/n, Quadra 02, Lote 08, Centro, no Município de Augustinópolis/TO, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, gerida pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO.	Mês	12	R\$ 2.300,00	R\$ 27.600,00

6 – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**, sendo 12 meses, com parcelas no valor de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais) mensais, referente a locação do imóvel para viabilizar o funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação e a continuidade dos serviços públicos essenciais à população.

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.

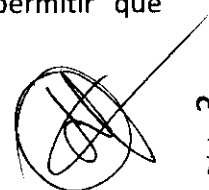
8 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel urbano pretendida, busca-se assegurar a instalação e o funcionamento adequado da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação, proporcionando melhores condições de atendimento à população, organização administrativa e execução das políticas públicas socioassistenciais, em ambiente acessível, funcional e estrategicamente localizado, garantindo a continuidade dos serviços, a eficiência administrativa e o atendimento ao interesse público.

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

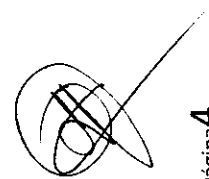
Não se identificam contratações diretamente correlatas à presente demanda no âmbito da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação ou do Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de Augustinópolis/TO, tratando-se de contratação específica para locação de imóvel destinado ao funcionamento da referida Secretaria.

11 – GERENCIAMENTO DE RISCOS

Os riscos associados à contratação são considerados reduzidos e controláveis, destacando-se: (i) risco de inadequação estrutural do imóvel, mitigado por vistoria técnica prévia; (ii) risco de incompatibilidade do valor locatício com o mercado, mitigado por laudo de avaliação; e (iii) risco de rescisão contratual antecipada, mitigado por cláusulas contratuais claras quanto a prazos, reajustes e responsabilidades das partes.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação não gera impactos ambientais significativos, uma vez que se trata de locação de imóvel já edificado, sem previsão de obras ou intervenções que alterem o meio ambiente.



13 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE OU NÃO DA SOLUÇÃO

Após análise técnica da necessidade administrativa, das características do imóvel e da fundamentação legal aplicável, declara-se **viável** a locação do imóvel urbano com área construída de 244,66m², localizado na Rua Dom Pedro I, s/n, Quadra 02, Lote 08, Centro, em Augustinópolis/TO, destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Trabalho, Desenvolvimento Social e Habitação.

A solução atende aos requisitos técnicos e operacionais da Administração, mostra-se adequada ao interesse público e encontra respaldo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

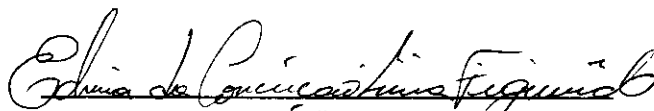
Dessa forma, recomenda-se o prosseguimento da contratação por inexigibilidade de licitação.

14 – EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Augustinópolis-TO, 16 de setembro de 2026.

DOMINGAS JORGE Assinado de forma
COSTA:945337253 digital por
68 DOMINGAS JORGE
COSTA:94533725368

DOMINGAS JORGE COSTA
Secretária Mun. de Trabalho e Des. Social e Habitação



EDINA DA CONCEIÇÃO LIMA FIGUEIREDO
Sec. Executivo Adjunto – P:III