

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Processo Administrativo N.º 2608.2/2026



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária
Secretário: Diego Silva Scherer



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual elaborado na Organização para o exercício 2026.



Equipe de Planejamento

➤ Marciara Matos Cabral Chaves



Problema Resumido

A Administração Municipal não dispõe de espaço físico adequado e suficiente para o armazenamento, organização, conservação e controle de materiais, equipamentos e bens, comprometendo a gestão dos estoques e aumentando os riscos de perdas, danos e deterioração do patrimônio público.



1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Administração Municipal necessita dispor de imóvel adequado para funcionamento de depósito, destinado ao armazenamento, organização, conservação e controle de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores municipais. A disponibilização de espaço específico permitirá centralizar os materiais em condições apropriadas de segurança e conservação, facilitar sua movimentação e distribuição e aprimorar o controle dos estoques e do patrimônio público, contribuindo para maior eficiência na gestão administrativa e na utilização dos espaços das unidades municipais.

A não contratação de imóvel adequado poderá acarretar dificuldades na organização e no controle dos materiais e bens, armazenamento em locais inadequados, aumento do risco de perdas, danos, deterioração e extravio do patrimônio público, além de comprometer o recebimento, a movimentação e a distribuição dos materiais aos setores demandantes. Poderá, ainda, ocasionar a utilização inadequada de espaços destinados às atividades administrativas e ao atendimento ao público, prejudicando a eficiência dos serviços municipais e o regular funcionamento das unidades administrativas.

Diante desse cenário, surge a necessidade de adoção de solução que viabilize a disponibilização de imóvel adequado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, destinado ao armazenamento, organização, conservação e controle de materiais,



equipamentos e bens, assegurando melhores condições de gestão dos estoques, apoio logístico e eficiência no desenvolvimento das atividades administrativas do Município.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá garantir a disponibilização contínua de imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, assegurando condições adequadas para o armazenamento, organização, conservação, movimentação e controle de materiais, equipamentos e bens, observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Estar localizado em área urbana do Município de Balsas/MA, preferencialmente em local que facilite o acesso das unidades administrativas e a movimentação dos materiais armazenados;
- Possuir área física compatível com a quantidade e a natureza dos materiais, equipamentos e bens a serem armazenados, permitindo sua adequada organização e circulação interna;
- Apresentar condições adequadas de acesso para entrada e saída de veículos, possibilitando as operações de carga e descarga e a movimentação segura dos materiais;
- Dispor de estrutura física em condições adequadas de conservação, incluindo piso firme e regular, cobertura e instalações compatíveis com a finalidade de depósito, de modo a proteger os bens contra intempéries, umidade e demais fatores que possam ocasionar sua deterioração;
- Possuir condições mínimas de segurança, incluindo fechamento adequado do imóvel, portões e demais elementos necessários à proteção dos materiais e do patrimônio público;
- Apresentar condições adequadas de iluminação e ventilação, quando necessárias à conservação e ao armazenamento dos materiais;
- Encontrar-se livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos que inviabilizem sua utilização para a finalidade pretendida;
- Apresentar situação jurídica regular, com comprovação da propriedade ou posse legítima e aptidão do imóvel para celebração do contrato de locação;
- Permitir, quando necessário e mediante autorização do proprietário, a realização de adequações simples e reversíveis destinadas à organização e ao melhor aproveitamento do espaço, desde que não comprometam a integridade do imóvel.

A contratação deverá assegurar a disponibilidade contínua do imóvel durante toda a vigência contratual, garantindo o atendimento das necessidades administrativas relacionadas ao armazenamento e à gestão dos materiais e bens municipais, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 quanto à duração e eventual prorrogação contratual, desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração.

Os requisitos definidos buscam assegurar a disponibilização de espaço físico adequado às necessidades da Administração Municipal, proporcionando condições apropriadas para o recebimento, armazenamento, conservação, controle e distribuição dos materiais e bens, contribuindo para a proteção do patrimônio público, a organização dos estoques e a eficiência das atividades administrativas desenvolvidas pelo Município de Balsas/MA.

3. SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

A definição da alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa da Prefeitura Municipal de Balsas/MA decorre da necessidade de disponibilização de imóvel com características compatíveis com o funcionamento de depósito municipal, destinado ao

armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores da Administração.

O adequado funcionamento da estrutura administrativa pressupõe a existência de espaço físico apropriado para a guarda dos materiais e bens públicos, de modo a proporcionar melhores condições de organização dos estoques, segurança, conservação e controle patrimonial. A inexistência ou insuficiência de espaço adequado pode ocasionar armazenamento inadequado, dificultar a movimentação e distribuição dos materiais e aumentar os riscos de perdas, danos, deterioração e extravio do patrimônio público.

Nesse contexto, a definição da solução deve considerar a localização do imóvel, sua área e estrutura física, as condições de acesso para carga e descarga, segurança, conservação e demais características compatíveis com a finalidade de depósito. A locação de imóvel que atenda a esses requisitos mostra-se adequada para viabilizar, em prazo compatível com a necessidade administrativa, a disponibilização de espaço apropriado, contribuindo para a organização dos materiais, a proteção do patrimônio público e a eficiência das atividades desenvolvidas pela Administração Municipal.

3.1. Utilização de imóvel público próprio

Consiste na utilização de imóvel pertencente ao Município que possua características compatíveis com a finalidade de depósito, mediante adequação do espaço, quando necessária.

Vantagens:

- Não gera despesa mensal com aluguel;
- Permite maior controle da Administração sobre o espaço;
- Possibilita utilização contínua do imóvel para armazenamento dos materiais e bens municipais;
- Pode representar solução economicamente vantajosa quando já houver imóvel público disponível e adequado.

Desvantagens:

- Depende da existência de imóvel público vago e disponível;
- Pode exigir reformas, adequações ou investimentos para torná-lo adequado ao armazenamento;
- Imóveis públicos eventualmente disponíveis podem estar localizados em áreas pouco acessíveis ou apresentar dimensões e características incompatíveis com a demanda;
- A realização de adequações pode demandar recursos e prazo para execução.

3.2. Locação de imóvel pronto e adequado para funcionamento do depósito

Consiste na locação de imóvel disponível no mercado, com localização, área, acesso, segurança e estrutura física compatíveis com as necessidades da Administração.

Vantagens:

- Possibilita disponibilização do espaço em prazo mais curto;



- Permite selecionar imóvel com localização e características adequadas à demanda;
- Evita a necessidade de aquisição de imóvel pelo Município;
- Reduz a necessidade de investimentos iniciais em construção;
- Proporciona flexibilidade para adequar a localização e o tamanho do espaço às necessidades administrativas.

Desvantagens:

- Gera despesa contínua com aluguel;
- O Município não incorpora o imóvel ao seu patrimônio;
- Pode haver necessidade de pequenas adequações para atender às necessidades específicas do depósito;
- A continuidade da utilização depende da manutenção da relação contratual e das condições de renovação.

3.3. Locação de imóvel com adaptações específicas

Consiste na contratação de imóvel que, embora necessite de adequações para atender integralmente à finalidade de depósito, possa ser adaptado para atender às especificações estabelecidas pela Administração.

Vantagens:

- Permite maior adequação do imóvel às necessidades específicas de armazenamento e movimentação dos materiais;
- Possibilita aproveitar imóveis disponíveis no mercado que não estejam totalmente adequados inicialmente;
- Pode ampliar o número de imóveis potencialmente aptos a atender à demanda;
- Permite estabelecer requisitos específicos de segurança, organização e funcionalidade.

Desvantagens:

- Pode exigir investimentos adicionais para adequação do imóvel;
- Pode aumentar o prazo necessário para início da utilização;
- As adaptações podem gerar custos e responsabilidades que precisam ser previamente definidos no contrato;
- É necessário avaliar o custo das adaptações e seu prazo de amortização, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

3.4. Construção ou implantação de imóvel próprio para depósito

Consiste na construção de estrutura própria, em terreno pertencente ao Município ou adquirido para essa finalidade, projetada especificamente para atender às necessidades de armazenamento dos materiais e bens municipais.

Vantagens:

- Permite projetar o espaço de acordo com as necessidades específicas da Administração;
- O imóvel será incorporado ao patrimônio municipal;
- Possibilita planejamento de áreas específicas para armazenamento, carga e descarga, circulação e controle dos materiais;
- Reduz a dependência de contratos de locação futuros.

Desvantagens:

- Exige disponibilidade de terreno adequado;
- Envolve custos elevados de projeto, construção, instalações e manutenção;
- Demanda prazo significativamente maior para implantação;
- Requer planejamento e execução de obra, podendo postergar o atendimento da necessidade atual;
- Não se mostra adequada quando a Administração necessita de espaço em prazo mais curto.

3.5. ANÁLISE CONCLUSIVA DAS SOLUÇÕES

Após a análise das soluções disponíveis, concluiu-se que a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, mediante processo de contratação devidamente instruído, observados os requisitos estabelecidos na Lei nº 14.133/2021.

A solução mostra-se adequada diante da necessidade de disponibilização de espaço físico apropriado para o armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores do Município. A utilização de imóvel com localização, área, acesso e estrutura compatíveis com a finalidade pretendida permitirá melhores condições de gestão dos estoques, proteção do patrimônio público e eficiência na distribuição dos materiais.

A formalização da contratação deverá contemplar a avaliação prévia do imóvel, a análise de suas características e condições de utilização, bem como a verificação da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado, de modo a subsidiar a demonstração da vantajosidade da solução para a Administração.

Sob a ótica do interesse público, a locação de imóvel já disponível mostra-se mais adequada do que alternativas que envolvam aquisição de imóvel, construção de estrutura própria ou utilização de espaços improvisados, especialmente quando estas demandarem maior volume de recursos, prazo de implantação ou investimentos para atendimento da necessidade. A solução permite a disponibilização de espaço adequado em prazo compatível com a demanda administrativa, sem a necessidade de execução de obra para implantação de estrutura própria.

Dessa forma, conclui-se que a locação de imóvel urbano para funcionamento de depósito municipal constitui solução adequada para atender à necessidade identificada, proporcionando condições apropriadas para armazenamento, conservação, organização e controle dos materiais e bens públicos, contribuindo para a proteção do patrimônio municipal, a racionalização dos espaços administrativos e o regular desenvolvimento das atividades da Administração Pública Municipal.

3.9. Enquadramento jurídico da solução adotada

A solução adotada consiste na locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, para armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores da Administração. A contratação deverá observar a Lei nº 14.133/2021 e as disposições aplicáveis às locações de imóveis pela Administração Pública.

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que atendidos os requisitos legais, incluindo a avaliação prévia do bem, a demonstração da inexistência de imóvel público disponível e a justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração.

No caso concreto, a escolha do imóvel deverá decorrer de características objetivas relacionadas à sua localização, área, estrutura física, condições de acesso, segurança e adequação ao armazenamento dos materiais e bens municipais, bem como da inexistência de imóvel público disponível que atenda satisfatoriamente à necessidade identificada. A utilização de imóvel com características compatíveis permitirá centralizar os materiais em espaço apropriado, facilitando seu recebimento, armazenamento, controle, conservação e distribuição aos setores demandantes.

A solução adotada também está alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, por possibilitar a disponibilização de espaço adequado sem a necessidade imediata de aquisição de imóvel ou execução de obra para construção de estrutura própria, contribuindo para a proteção do patrimônio público, a racionalização dos espaços administrativos e o regular desenvolvimento das atividades do Município.

Nos termos do § 5º do referido dispositivo, deverão ser observados:

- I - realização de avaliação prévia do imóvel, considerando o estado de conservação, a necessidade de eventuais adaptações indispensáveis ao uso pretendido e, quando aplicável, o prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, conforme levantamento realizado junto à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos;
- III - apresentação de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado e evidenciem vantagem para a Administração Pública, especialmente quanto à adequação às necessidades educacionais, à localização e aos custos envolvidos.

Dessa forma, a locação do terreno revela-se juridicamente viável e adequada ao atendimento da necessidade administrativa, desde que instruída com laudo de avaliação ou pesquisa mercadológica que demonstre a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado imobiliário local, bem como com a documentação que comprove a regularidade jurídica do imóvel, a inexistência de impedimentos legais à sua locação e a legitimidade do proprietário para contratar com a Administração Pública.



4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A solução escolhida consiste na locação de imóvel urbano, mediante contratação direta nos termos da Lei nº 14.133/2021, destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, com características de localização, área e estrutura compatíveis com a necessidade de armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens municipais.



A escolha fundamenta-se na necessidade de disponibilizar espaço físico adequado para apoio às atividades administrativas, proporcionando melhores condições para o recebimento, armazenamento, organização, conservação e distribuição dos materiais aos diversos setores municipais. O imóvel deverá apresentar área e estrutura compatíveis com a demanda identificada, bem como condições adequadas de acesso, segurança, conservação e circulação para pessoas e veículos.

A solução compreende a disponibilização contínua do imóvel durante toda a vigência contratual, mantendo condições adequadas de utilização para a finalidade pretendida, de modo a assegurar o regular funcionamento do depósito e contribuir para a eficiência da gestão dos materiais e do patrimônio municipal.

Sob a perspectiva do ciclo de vida da contratação, a solução envolve a utilização continuada do imóvel durante o período contratual, com manutenção das condições de uso e conservação necessárias à finalidade do depósito. Quando necessário e previamente autorizado, poderão ser realizadas adequações simples e reversíveis destinadas à melhor organização e aproveitamento do espaço, sem comprometer a integridade do imóvel. Ao término da contratação, a Administração poderá promover a desocupação e devolução do imóvel ou, caso permaneça demonstrada a necessidade, a vantajosidade e o interesse público, adotar as medidas legalmente cabíveis para sua continuidade, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, a solução escolhida mostra-se adequada sob os aspectos técnico, operacional, econômico e administrativo, por possibilitar a disponibilização de espaço apropriado para depósito sem demandar, de imediato, a aquisição de imóvel ou a execução de obras para construção de estrutura própria, contribuindo para a organização dos materiais, a proteção do patrimônio público, a racionalização dos espaços administrativos e o regular desenvolvimento das atividades da Administração Municipal.



5. PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação consiste na locação de um único imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, caracterizando-se como solução indivisível quanto à sua finalidade e utilização. A solução envolve a disponibilização integral de espaço físico com características de localização, área, estrutura e condições de acesso compatíveis com as necessidades de armazenamento e movimentação dos materiais e bens municipais.

O parcelamento do objeto mostra-se técnica e operacionalmente inadequado, pois a divisão da contratação em diferentes imóveis comprometeria a finalidade pretendida, que consiste na centralização dos materiais, equipamentos e bens em um único espaço, facilitando seu armazenamento, organização, controle, conservação e distribuição aos setores demandantes.

Além disso, a utilização de múltiplos imóveis poderia ocasionar aumento dos custos de locação e manutenção, dispersão dos estoques, dificuldades de controle patrimonial e de movimentação dos materiais, bem como maior necessidade de deslocamentos entre os locais de armazenamento, não proporcionando ganho de eficiência ou economicidade para a Administração.

Ressalta-se que o imóvel a ser selecionado deverá apresentar características específicas de localização, dimensões, estrutura, acesso e segurança que o tornem adequado à finalidade de depósito, devendo tais condições ser avaliadas e justificadas no processo de contratação.

Dessa forma, a contratação deverá ocorrer de maneira unificada, garantindo a utilização integral do imóvel para a finalidade pretendida e proporcionando melhores condições de organização, conservação, controle e movimentação dos materiais e bens municipais, razão pela qual o



parcelamento do objeto não se apresenta como alternativa técnica, operacional ou economicamente conveniente para a Administração Pública.



6. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, pretende-se disponibilizar espaço físico adequado para o funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, destinado ao armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores municipais. A disponibilização de local específico permitirá centralizar os materiais em condições apropriadas, reduzindo os riscos de perdas, danos, deterioração e extravio.

Sob o aspecto operacional, a contratação busca proporcionar melhores condições para o recebimento, conferência, armazenamento, controle e distribuição dos materiais aos setores demandantes. A centralização dos estoques em espaço adequado facilitará a movimentação dos bens, o controle das entradas e saídas e a organização dos materiais, contribuindo para maior eficiência das rotinas administrativas.

Sob o aspecto econômico, pretende-se adotar solução que permita atender à necessidade administrativa sem a realização imediata de investimentos elevados para aquisição de imóvel ou construção de estrutura própria. A locação possibilita a disponibilização de espaço adequado com menor investimento inicial, permitindo a aplicação dos recursos públicos em outras demandas prioritárias, observados os princípios da economicidade e da eficiência.

Quanto ao aproveitamento dos recursos materiais e financeiros, a solução permitirá a utilização de imóvel já disponível, reduzindo a necessidade de execução de obras, aquisição de materiais permanentes e implantação de infraestrutura própria para armazenamento. Busca-se, assim, racionalizar os recursos disponíveis e evitar despesas que não sejam necessárias ao atendimento da demanda.

Sob a perspectiva patrimonial, espera-se aprimorar as condições de guarda e conservação dos bens e materiais sob responsabilidade do Município, reduzindo a exposição a condições inadequadas de armazenamento e contribuindo para maior controle dos estoques e do patrimônio público.

Quanto aos aspectos ambientais, a utilização de espaço adequado e centralizado para armazenamento poderá contribuir para o uso mais racional dos espaços físicos e para a redução de movimentações e deslocamentos desnecessários na distribuição dos materiais entre diferentes locais de armazenamento.

Dessa forma, a contratação busca assegurar a disponibilidade contínua de espaço adequado para depósito, proporcionando maior organização dos estoques, conservação dos materiais, controle patrimonial, eficiência na movimentação e distribuição dos bens e melhor aproveitamento dos recursos públicos, contribuindo para o regular funcionamento das atividades administrativas do Município de Balsas/MA.



7. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Antes da formalização da contratação, a Administração Municipal deverá realizar o levantamento das necessidades relacionadas ao funcionamento do depósito, considerando a quantidade e a natureza dos materiais, equipamentos e bens a serem armazenados, bem como a área, localização e características físicas necessárias à adequada guarda, organização, conservação e movimentação dos itens.



Deverá ser verificada a existência de imóvel público disponível que possa atender à finalidade pretendida, registrando-se o resultado da consulta no processo. Não sendo identificado imóvel público adequado, deverá ser realizada a vistoria do imóvel pretendido, com a análise de sua localização, área, estrutura física, condições de conservação, segurança, acesso, instalações e demais características necessárias ao funcionamento do depósito.

Considerando a contratação por inexigibilidade, deverão ser demonstradas nos autos as características de instalação e de localização que tornam necessária a escolha do imóvel, bem como sua adequação ao atendimento da necessidade administrativa. A Administração deverá, ainda, justificar a singularidade do imóvel e a vantagem para o Município, conforme os requisitos aplicáveis à contratação direta prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Deverá ser realizada avaliação prévia do imóvel, com o objetivo de verificar suas condições de utilização e subsidiar a definição do valor da locação, bem como demonstrar a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário para imóveis de características semelhantes. Também deverão ser verificadas a regularidade da documentação do imóvel e a legitimidade do proprietário ou possuidor para celebrar o contrato de locação.

A Administração deverá providenciar a instrução do processo de inexigibilidade com os documentos necessários, incluindo o Estudo Técnico Preliminar, documento de formalização da demanda, Termo de Referência ou documento equivalente, análise de riscos, avaliação do imóvel, justificativa da escolha do imóvel, justificativa do preço, comprovação da inexistência de imóvel público adequado e demais documentos exigidos pela legislação aplicável.

Após a formalização do contrato, deverão ser adotadas as providências necessárias para a ocupação do imóvel e organização do depósito, estabelecendo-se procedimentos para o recebimento, armazenamento, controle, conservação, movimentação e distribuição dos materiais e bens aos setores demandantes. Deverão também ser adotadas medidas de segurança e controle patrimonial compatíveis com a finalidade do imóvel.

Por fim, deverão ser designados os responsáveis pela gestão e fiscalização do contrato, competindo-lhes acompanhar a manutenção das condições de utilização do imóvel, verificar o cumprimento das obrigações contratuais e comunicar eventuais ocorrências que possam comprometer a adequada utilização do espaço durante a vigência contratual.



8. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Para a execução do objeto, não se identifica a existência de contratações interdependentes indispensáveis à disponibilização do imóvel destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal de Balsas/MA, uma vez que a solução possui autonomia operacional e poderá ser utilizada após a formalização da contratação e a disponibilização do imóvel pelo locador.

Poderão, contudo, existir contratações correlatas de natureza acessória e eventual, relacionadas à manutenção, organização e adequação do espaço, tais como serviços de limpeza, conservação, roçagem, pequenos reparos, instalação ou manutenção de equipamentos de segurança e outras intervenções simples que se mostrem necessárias ao adequado funcionamento do depósito. Tais contratações, quando necessárias, possuem caráter complementar e não constituem condição indispensável para a formalização da locação.

Assim, a locação do imóvel apresenta-se como solução autônoma e independente, não estando condicionada à realização de outras contratações para sua implementação. Eventuais serviços ou adequações complementares poderão ser avaliados e contratados posteriormente, conforme a



necessidade e observada a legislação aplicável, de modo a assegurar a adequada utilização do espaço e contribuir para a organização, conservação e proteção dos materiais e bens armazenados.



9. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação refere-se à locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal. Considerando a natureza do objeto, não se vislumbram impactos ambientais negativos de grande relevância, uma vez que a solução consiste na utilização de imóvel já existente, sem previsão de execução de obras de infraestrutura de grande porte, supressão significativa de vegetação ou intervenções que impliquem alterações substanciais no meio ambiente.

Todavia, a utilização do imóvel poderá ocasionar impactos ambientais de baixa magnitude, especialmente relacionados à geração de resíduos decorrentes das atividades de recebimento, armazenamento e movimentação de materiais, ao consumo de água e energia elétrica e à circulação de pessoas e veículos para carga e descarga. Tais impactos são considerados limitados e passíveis de mitigação mediante a adoção de medidas administrativas simples e adequadas.

Como medidas mitigadoras, a Administração deverá promover a utilização racional do espaço e dos recursos disponíveis, manter o imóvel limpo e organizado, orientar os responsáveis quanto ao descarte e à destinação adequada dos resíduos e evitar o armazenamento de materiais de forma que possa causar danos ao imóvel, ao solo ou ao meio ambiente. Eventuais adequações necessárias ao imóvel deverão ser realizadas de forma planejada, mediante autorização e buscando minimizar intervenções e a geração de resíduos.

Sob a perspectiva da sustentabilidade, a locação de imóvel já existente apresenta-se como alternativa que pode evitar investimentos imediatos relacionados à aquisição de terreno, construção de nova estrutura ou realização de obras de maior porte, reduzindo o consumo adicional de materiais e a geração de resíduos provenientes da construção civil.

Em análise preliminar, verifica-se que a utilização do imóvel para funcionamento de depósito não envolve cadeia produtiva complexa nem, em regra, atividades de elevado impacto ambiental. Dessa forma, não se identificam exigências ambientais específicas relacionadas ao objeto, sem prejuízo da observância, durante a execução contratual, de práticas de uso racional dos recursos, adequada gestão de resíduos, conservação do imóvel e respeito aos princípios da prevenção e do desenvolvimento sustentável.

10. CONCLUSÃO

Com base nas análises técnicas, operacionais, econômicas e jurídicas realizadas no presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal revela-se adequada e necessária ao atendimento da demanda identificada, proporcionando espaço apropriado para o armazenamento, organização, conservação, controle e movimentação de materiais, equipamentos e bens utilizados pelos diversos setores municipais.

Restou demonstrada a necessidade de disponibilização de espaço físico adequado para essa finalidade, considerando a insuficiência de áreas atualmente disponíveis para atender, de forma organizada e segura, às demandas de armazenamento. A adoção de alternativas que envolvam aquisição de imóvel ou construção de estrutura própria demandaria maior volume de recursos, prazo de implementação e investimentos em infraestrutura. Nesse contexto, a locação de imóvel que

apresente características compatíveis com a finalidade pretendida mostra-se como alternativa adequada para atender à necessidade administrativa.

Sob a perspectiva econômica, a solução permite a utilização de imóvel já existente e adequado à finalidade, evitando, no momento, investimentos elevados relacionados à aquisição de terreno, construção e implantação de estrutura própria. A medida possibilita a racionalização dos recursos públicos e a concentração dos investimentos em demandas prioritárias da Administração, observada a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e os demais requisitos legais aplicáveis.

Sob o aspecto operacional e patrimonial, a contratação contribuirá para a centralização e melhor organização dos materiais, equipamentos e bens, facilitando as atividades de recebimento, conferência, armazenamento, controle e distribuição aos setores demandantes. A disponibilização de espaço apropriado também tende a reduzir os riscos de perdas, danos, deterioração e extravio, favorecendo a conservação do patrimônio público e maior eficiência na gestão dos estoques.

Quanto à dimensão ambiental, a solução apresenta reduzido potencial de impacto, por utilizar imóvel já existente e não demandar, em princípio, intervenções estruturais de grande porte. A utilização racional do espaço, a adequada gestão dos resíduos e o uso consciente de água, energia e demais recursos contribuem para a adoção de práticas compatíveis com os princípios do desenvolvimento sustentável.

Diante do exposto, conclui-se que a contratação proposta atende ao interesse público e apresenta-se como solução adequada para suprir a necessidade de espaço destinado ao funcionamento de depósito da Administração Municipal, contribuindo para a eficiência administrativa, a conservação do patrimônio público e a racionalização dos recursos disponíveis. Recomenda-se o prosseguimento do processo de contratação, observadas as exigências e formalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, inclusive aquelas aplicáveis à contratação direta por inexigibilidade, quando devidamente caracterizados os pressupostos legais.

Balsas - MA, 28 de agosto de 2026.

Elaborado por:



Marciara Matos Cabral Chaves
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 28 / 08 / 2026, por:

DIEGO SILVA

SCHERER:66962170378

Assinado de forma digital por
DIEGO SILVA

SCHERER:66962170378

Dados: 2026.08.28 17:11:46 -03'00'

Diego Silva Scherer

Secretaria Municipal de Finanças, Planejamento e Gestão Tributária

