



MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN
Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

Ref. Processo Administrativo MJ/RN nº 080/2026

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO:

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade de **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR OS CONSELHOS MUNICIPAIS DE JUCURUTU/RN.**

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 A presente contratação tem por objetivo assegurar a continuidade e a adequada execução das atividades desenvolvidas pelos Conselhos Municipais de Jucurutu/RN, especialmente aqueles vinculados à Política Municipal de Assistência Social, mediante a locação de imóvel apto a sediar suas atividades institucionais, administrativas e deliberativas.

1.2 Os Conselhos Municipais constituem importantes instâncias de participação popular, controle social, deliberação, fiscalização e acompanhamento das políticas públicas municipais, desempenhando papel essencial na formulação, monitoramento e avaliação das ações governamentais, especialmente nas áreas de assistência social, direitos da criança e do adolescente, direitos da pessoa idosa e demais políticas de proteção social.

1.3 A Constituição Federal de 1988, ao instituir mecanismos de participação social e gestão democrática das políticas públicas, atribuiu especial relevância aos conselhos de políticas públicas, os quais também encontram amparo na Lei Orgânica da Assistência Social – LOAS (Lei nº 8.742/1993), na Política Nacional de Assistência Social – PNAS e no Sistema Único de Assistência Social – SUAS, instrumentos que reforçam a necessidade de funcionamento regular e estruturado dessas instâncias colegiadas.

1.4 A necessidade da contratação decorre da inexistência de espaço físico próprio e adequado na estrutura da Secretaria Municipal do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social capaz de comportar, de forma digna, segura e funcional, as atividades administrativas, reuniões ordinárias e extraordinárias, atendimentos institucionais e demais ações desempenhadas pelos Conselhos Municipais.

1.5 Conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda – DFD, o imóvel anteriormente utilizado encontra-se com contrato próximo do encerramento, tendo atingido o limite máximo de vigência previsto na antiga Lei nº 8.666/1993, razão pela qual se torna





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

necessária a instauração de novo procedimento administrativo fundamentado na Lei nº 14.133/2021.

1.6 A interrupção das atividades dos Conselhos Municipais ocasionaria prejuízos significativos ao funcionamento das políticas públicas socioassistenciais, comprometendo reuniões deliberativas, emissão de resoluções, acompanhamento de programas governamentais, controle da aplicação de recursos públicos vinculados e o exercício da participação social assegurada constitucionalmente.

1.7 Além disso, a ausência de espaço adequado comprometeria diretamente a acessibilidade, a organização administrativa, o arquivamento documental, o atendimento institucional e a própria legitimidade das atividades desenvolvidas pelos colegiados municipais.

1.8 Nesse contexto, foi identificado imóvel pertencente à Sra. Maria Dantas de Araújo, inscrita no CPF nº 050.599.484-47, cujas características de localização, estrutura física, acessibilidade, dimensão e adequação funcional mostram-se compatíveis com as necessidades da Administração Municipal e com as atividades desempenhadas pelos Conselhos Municipais.

1.9 A escolha do imóvel encontra fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, hipótese de inexigibilidade aplicável à locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha, desde que demonstrada a compatibilidade do preço com o valor de mercado e a adequação do imóvel às necessidades administrativas.

1.10 Destaca-se, ainda, que a mudança para outro imóvel implicaria custos adicionais com transporte, adequações estruturais, instalação de mobiliário, reorganização administrativa e possível descontinuidade temporária das atividades dos Conselhos Municipais, circunstâncias que reforçam a vantagem administrativa da solução pretendida.

1.11 Dessa forma, a locação do imóvel mostra-se necessária, adequada e alinhada ao interesse público, garantindo condições apropriadas para o funcionamento contínuo das instâncias de controle social e assegurando a efetividade das políticas públicas desenvolvidas pelo Município de Jucurutu/RN.

2 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1 O objeto estudado não está previsto no Plano de Contratação Anual em razão do instrumento encontrar-se em processo de estudos para a devida implantação. Contudo, isso não inviabiliza que a contratação em tela seja realizada pela Administração, com base no que preconiza a Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Não é admitida a subcontratação do objeto

3.2 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado por igual período à critério da Administração, conforme estimativa de permanência do setor no imóvel.





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

3.3 Para a perfeita execução do objeto deste contrato, aplica-se, no que couber, o Código de Defesa do Consumidor – Lei n.º 8.078/1990.

4 - ÁREA REQUISITANTE

ÁREA REQUISITANTE	Secretaria Municipal do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social
RESPONSÁVEL	Maria Ioneide da Silva

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1 O quantitativo e o modelo necessário para suprir a necessidade da Secretaria Municipal do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social está disposto da seguinte maneira:

<u>Item</u>	<u>Descrição</u>	<u>Und</u>	<u>Quant.</u>
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR OS CONSELHOS MUNICIPAIS DE JUCURUTU/RN.	Mês	12

6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1 Foram analisadas contratações semelhantes feitas por outros órgãos do Poder Público, por meio de consultas a outros editais, visando identificar novas metodologias, tecnologias e inovações contratuais que melhor atendessem às necessidades expostas neste Estudo Técnico Preliminar.

6.2 Das consultas em outros Editais, foram encontradas as seguintes soluções:

Solução A: Aquisição de imóvel.

Solução B: Locação de imóvel.

6.3 Da avaliação da solução possível:

I) A “**Solução A**” não se mostra viável, uma vez que o dispêndio orçamentário seria muito elevado não possuindo, a secretaria, condições para realizar essa aquisição.

II) A “**Solução B**” se configura como a melhor forma de solucionar a demanda, sendo possível realizar a locação pelo período que se mostrar necessário, sendo econômico e representando a melhor forma de aproveitar os recursos disponíveis, considerando as limitações financeiras para uma solução mais definitiva, sendo essa a solução aplicada até o momento, sendo passível de análise quanto a utilizar outra solução mais vantajosa a Administração Pública.

6.4 Para realização da locação em tela, deve-se analisar a possibilidade de ser empregada uma contratação direta, como solicitado pela Área Requisitante, para tanto, devemos observar que:

6.5 Tendo por amparo legal o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, *in verbis*:

“**Art. 74.** É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha. ”

6.6 Para realização da contratação nos moldes referidos deve-se ressaltar o disposto no §5 do Art. 74 da Lei 14.133/2021:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

6.7 O imóvel está em bom estado de conservação, podendo ser ocupado, sem necessidade de realizar adaptações, possui estrutura física adequada, com espaço suficiente para atender as necessidades de seus ocupantes, possui acesso a água, energia elétrica e ao esgoto geral, e se encontra em rua pavimentada. Foi realizada avaliação pelo setor de engenharia, conforme anexo do DFD “1.2 - Laudo do Setor de Engenharia” que atesta suas qualidades favoráveis e comprova suas condições e valor de mercado.

6.8 Salienta-se que a Prefeitura de Jucurutu não dispõe de imóvel vago em condições aprazíveis para ser destinado a essa demanda.

6.9 Por fim, é forçoso destacar que o imóvel escolhido encontra-se em área central, de fácil acesso e grande visibilidade, fatores que facilitam o atendimento ao público-alvo da Sede dos Conselhos, tratando-se, portanto, de um ponto estratégico que atende com maior eficácia à demanda da Secretaria Municipal do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social, responsável pela gestão do referido espaço. O imóvel apresenta, neste momento, instalações adequadas e estrutura compatível com as finalidades precípua da Assistência Social, satisfazendo plenamente as necessidades operacionais e funcionais da Sede dos Conselhos, cuja localização e condições físicas condicionam diretamente a sua escolha.

6.10 Conforme o arcabouço legal apresentado e as justificativas técnicas expostas neste estudo, verifica-se a inviabilidade de competição, sendo, portanto, cabível a locação do imóvel situado na Travessa Tiradentes, 61, Centro, Jucurutu/RN, de propriedade da **Sra. Maria Dantas de Araújo, inscrita no CPF nº 050.599.484-47**, para continuidade das atividades da Sede dos Conselhos do Município de Jucurutu/RN, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O custo estimado da contratação será fixado no valor de **R\$ 10.200,00 (dez mil e**





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000
JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299
CNPJ - 08.095.283/0001-04

duzentos reais) para a execução total no período de **12 meses**, sendo a parcela mensal de **R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais)**.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1-Conforme já elencado nos itens 6.1, 6.2, 6.3 e 6.10 deste ETP, a solução possível é uma **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR OS CONSELHOS MUNICIPAIS DE JUCURUTU/RN**, que deverá ser realizado por meio de INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO, por meio de formalização de contrato administrativo junto o locador a **Sra. Maria Dantas de Araújo, inscrita no CPF nº 050.599.484-47**.

8.2 Salienta-se que em tratando-se dos modelos de locação, temos que a contratação ora pretendida se dá como:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1 O serviço não pode ser adjudicado a outro, portanto não pode ser parcelado.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 A partir da realização da contratação em tela, será possível dar resolutividade a demanda eminente da **Secretaria Municipal do Trabalho, da Habitação e da Assistência Social**, garantindo condições de alocação de móveis e agentes públicos, para a continuidade da prestação dos serviços oferecidos pela **Sede dos Conselhos**, além disso, busca proporcionar melhores condições para a realização dos atendimentos oferece melhorias significativas em termos de localização, visibilidade e conforto. Dessa forma, pode-se notar resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, bem como em termos de efetividade.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 Não serão necessárias adaptações, neste primeiro momento, que sejam imprescindíveis a utilização do imóvel locado, sendo desta forma, o local ideal para o desenvolvimento das atividades inerentes ao órgão a ser instalado.

12 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1 Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da contratação pretendida, sejam elas já realizadas ou contratações futuras.

13 - IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 Não há impactos ambientais na locação a ser contratada.





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

Praça João Eufrásio de Medeiros, nº 14 – Centro – CEP: 59.330-000

JUCURUTU/ RN – Fone: (84) 3429-2299

CNPJ - 08.095.283/0001-04

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1 Diante de toda a análise desenvolvida neste Estudo Técnico Preliminar, devido à necessidade do objeto pretendido e justificativas da unidade demandante, não se vislumbra elementos contrários à solução proposta, logo se configura tecnicamente VIÁVEL, e necessária, não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente contratação.

Jucurutu/RN, 11 de maio de 2026.

(assinado digitalmente)

Clenilson Bezerra da Silva

Portaria n.º 458/2025





VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 125557-a2b5237a-6267-46fc-a719-a3f4fc6a35cd

Este documento foi assinado pelas seguintes pessoas nas datas indicadas (Brasília timezone)

✓ CLENILSON BEZERRA DA SILVA (CPF: 132.***.***-06), Prefeitura Municipal de Jucurutu/RN

Para verificar as assinaturas, acesse <https://pmjucurutu.prosipe.com> e informar o código de verificação acima ou acessar o link abaixo:

https://storage.googleapis.com/sipe-assinamais/documentosassinados/125557_a2b5237a-6267-46fc-a719-a3f4fc6a35cd_assinado.pdf

