



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

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 A JUNTA MILITAR, RUA BASÍLIO BATISTA BRANCO, Nº 63, CENTRO, 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 atender à necessidade de garantir a continuidade do funcionamento da Junta Militar em espaço adequado, responsável por diversos serviços relacionados ao alistamento militar, à dispensa de incorporação e a outras atribuições essenciais à população.

1.2 – O imóvel atualmente ocupado pela Junta Militar apresenta as condições estruturais necessárias, incluindo acessibilidade e instalações compatíveis com a natureza dos serviços prestados, o que garante comodidade, segurança e eficiência no atendimento aos cidadãos.

1.3 - Diante da inexistência de imóveis próprios ou alternativos disponíveis no município que atendam aos requisitos técnicos e funcionais exigidos, optou-se pela manutenção da unidade no mesmo local, situado na **Rua Basílio Batista Branco, nº 63, Centro, Jucurutu/RN, CEP 59.330-000**, de propriedade da Sra. **Dalvani Francisca de Souza**, por ser o único que reúne as características indispensáveis ao pleno funcionamento da Junta Militar.

1.4 - No que se refere à forma de contratação, de acordo com o artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, a locação de imóveis deve ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, incluindo análise de seu estado de conservação, custos de adaptações e prazo de amortização dos investimentos necessários. Todavia, o inciso V do caput do artigo 74 da referida lei dispõe que é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente nos casos de locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

1.5 - Assim, considerando a inviabilidade de competição e a adequação do imóvel atualmente utilizado, justifica-se a contratação direta por inexigibilidade, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devidamente instruída com os documentos comprobatórios exigidos.





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

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 n.º 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.

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 de Administração
RESPONSÁVEL	Renilson Henrique de Brito

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1 O quantitativo e o modelo necessário para suprir a necessidade da Secretaria Municipal de Administração está disposto da seguinte maneira:

<u>Item</u>	<u>Descrição</u>	<u>Und</u>	<u>Quant.</u>
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A JUNTA MILITAR DO MUNICIPIO 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.





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

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:

(...)

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 “1.8 - 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 uma área de fácil acesso e visibilidade, o que facilitará a chegada da população a **Junta Militar**, se tratando de um local estratégico o qual atenderá com maior eficácia a demanda da **Secretaria Municipal Administração** diante da necessidade de dispor de um local, o imóvel apresenta, neste momento, instalações adequadas que atendem às finalidades precípuas da administração a que se propõe a demanda de locação, cujas necessidades de instalação e localização condicionam





MUNICÍPIO DE JUCURUTU/ RN

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

diretamente a sua escolha.

6.10 Conforme o arcabouço legal apresentado e justificativas aplicadas, neste estudo denota que é possível configurar a inviabilidade de competição, realizando a locação do imóvel situado na **Rua Basílio Batista Branco, nº 63, Centro, Jucurutu/RN, CEP 59.330-000**, para atender a demanda.

7 - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1 O custo estimado da contratação será fixado no valor de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)** para a execução total no período de **12 meses**, sendo a parcela mensal de **R\$ 400,00 (quatrocentos 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 A JUNTA MILITAR DO MUNICÍPIO DE JUCURUTU/RN**, que deverá ser realizado por meio de **INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO**, por meio de formalização de contrato administrativo junto a locadora Sra. **Dalvani Francisca de Souza, CPF 481.629.064-87, RG 680.167, residente e domiciliado na cidade de Jucurutu /RN.**

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 de Administração**, garantindo condições de alocação de móveis e agentes públicos, para a continuidade da prestação dos serviços oferecidos pela **Junta Militar**, 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





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

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.

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, 15 de agosto de 2025.

(assinado eletronicamente)

Clenilson Bezerra da Silva

Portaria n.º 294/2025





VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 94072-5520fbb1-ac90-4ec1-b3cd-f67646d8f42c

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/94072_5520fbb1-ac90-4ec1-b3cd-f67646d8f42c_assinado.pdf

