



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE		
SETOR/UNIDADE REQUISITANTE		Secretaria Municipal do Trabalho, Habitação e Assistência Social
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA		Rita Rosinária Marinho Silva
CARGO/FUNÇÃO		Agente Administrativo
MATRÍCULA/PORTARIA		8098

01. DA DESCRIÇÃO RESUMIDA DO OBJETIVO

O Município de Caraúbas/RN enfrenta déficit habitacional que atinge famílias de baixa renda, demandando planejamento técnico estruturado para formulação e implementação de políticas públicas habitacionais.

A contratação de pessoa jurídica especializada visa à realização de diagnóstico habitacional, mapeamento territorial, planejamento estratégico e organização de empreendimentos habitacionais de interesse social, com o objetivo de subsidiar ações administrativas voltadas à redução do déficit habitacional e à inclusão social.

O acesso à moradia digna constitui direito fundamental e instrumento essencial de promoção da dignidade da pessoa humana, desenvolvimento social e melhoria da qualidade de vida.

02. DA AVALIAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 Contexto Municipal

O Município de Caraúbas/RN possui população estimada em aproximadamente 19.727 habitantes, com 4.764 famílias cadastradas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, representando público potencial das políticas habitacionais.

Observa-se número expressivo de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional, com necessidade de intervenção técnica estruturada.

2.2 Projeção da Demanda

Com base em estimativas técnicas preliminares, projeta-se a necessidade aproximada de até 16 empreendimentos habitacionais de interesse social, estrategicamente localizados, garantindo acesso à infraestrutura urbana e equipamentos públicos essenciais.

3. DAS SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO PARA ATENDIMENTO DO OBJETO

Foram analisadas as seguintes alternativas:

3.1 Solução 01 – Contratação de Serviços Técnicos Especializados

Empresa especializada para diagnóstico, mapeamento e planejamento habitacional.

Conclusão: Maior eficiência técnica, celeridade e aderência à realidade municipal.

3.2 Solução 02 – Parceria com Universidades

Possível redução de custos, porém com maior imprevisibilidade de prazos.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50



3.3 Solução 03 – Consórcio Intermunicipal

Compartilhamento de recursos, porém com maior complexidade administrativa.

Resultado da análise: A Solução 01 apresenta melhor relação custo-benefício e maior viabilidade administrativa.

04. DO COMPARATIVO E DA ESTIMATIVA DE CUSTOS DAS SOLUÇÕES

Após análise técnica, econômica e administrativa, concluiu-se que a **contratação de serviços técnicos especializados** é a alternativa mais vantajosa, considerando:

- Complexidade do objeto;
- Necessidade de diagnóstico preciso;
- Urgência na organização das informações;
- Autonomia administrativa municipal.

05. DA SOLUÇÃO TECNOLÓGICA E ECONOMICAMENTE MAIS VANTAJOSA

Prestação de serviços técnicos especializados para:

- Diagnóstico habitacional;
- Mapeamento e georreferenciamento de áreas;
- Planejamento estratégico habitacional;
- Organização de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Trata-se de serviço técnico predominantemente intelectual, com escopo definido e entrega de produtos mensuráveis, não caracterizado como serviço continuado.

06. DA NATUREZA DO OBJETO E DOS ELEMENTOS NECESSÁRIOS À SUA CARACTERIZAÇÃO

Objeto da Contratação

Prestação de serviços técnicos especializados, por pessoa jurídica com comprovada capacidade técnica, para realização de diagnóstico, mapeamento, planejamento estratégico e organização de empreendimentos habitacionais de interesse social, visando subsidiar a inclusão de famílias de baixa renda em programas habitacionais no Município de Caraúbas/RN.

Trata-se de serviço técnico de natureza predominantemente intelectual, não continuado, com entrega de produtos definidos e resultados mensuráveis.

Elementos Necessários para Caracterização do Serviço

1. Diagnóstico Habitacional

- Levantamento e análise quantitativa e qualitativa do déficit habitacional;
- Identificação das tipologias de inadequação habitacional (adensamento, precariedade construtiva, coabitação, entre outros);
- Avaliação das condições socioeconômicas das famílias de baixa renda;
- Identificação do perfil das famílias aptas à inclusão em programas habitacionais.

2. Mapeamento de Áreas

- Identificação, catalogação e georreferenciamento de áreas aptas à implantação de empreendimentos habitacionais;
- Análise da infraestrutura urbana existente;
- Verificação de compatibilidade legal, urbanística e ambiental.

3. Planejamento Estratégico

- Elaboração de plano de ação habitacional;
- Definição de estratégias, metas e cronograma de execução;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

- Apoio técnico na priorização de ações e fases de implementação.
- 4. *Organização dos Empreendimentos Habitacionais*
 - Desenvolvimento de metodologia transparente para seleção de famílias beneficiárias;
 - Organização e sistematização de dados;
 - Articulação técnica com órgãos públicos e instituições envolvidas.

Considerações Finais

Os serviços ora propostos são essenciais para conferir ao Município base técnica sólida, segura e estruturada para formulação e implementação de políticas habitacionais eficazes.

A contratação permitirá atuação estratégica, organizada e tecnicamente fundamentada, contribuindo diretamente para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições de moradia das famílias em situação de vulnerabilidade social.

07. DA ESCOLHA DO CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO DO OBJETO E DO PARCELAMENTO

7.1 Critério de Adjudicação

Critério Adotado:

Considerando que a presente contratação se dará por dispensa de licitação, nos termos do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, não haverá adoção formal de critério de julgamento típico das modalidades licitatórias previstas no art. 33 da referida Lei.

Todavia, para fins de seleção da proposta mais vantajosa, será observado o parâmetro de **menor preço**, desde que atendidos integralmente os requisitos técnicos mínimos estabelecidos no Termo de Referência.

Justificativa:

Embora não se trate de procedimento competitivo formal, a Administração deverá assegurar:

- Compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado;
- Atendimento integral das especificações técnicas;
- Demonstração da capacidade técnica da contratada;
- Observância dos princípios da economicidade, eficiência, isonomia e julgamento objetivo.

Assim, a escolha da proposta observará o melhor custo-benefício, garantindo qualidade técnica adequada aliada à vantajosidade econômica.

7.2 Do Parcelamento do Objeto

Análise de Viabilidade:

Nos termos do art. 40, §1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, foi analisada a possibilidade de parcelamento do objeto com vistas à ampliação da competitividade.

Contudo, concluiu-se pela **inviabilidade técnica do parcelamento**, tendo em vista que os serviços possuem natureza integrada, interdependente e metodologicamente vinculada.

Justificativa para o Não Parcelamento:

- O diagnóstico habitacional, o mapeamento de áreas e o planejamento estratégico constituem etapas sequenciais e interligadas;
- A divisão por lotes distintos poderia comprometer a padronização metodológica;
- Haveria risco de inconsistência técnica entre produtos;
- Poderia ocorrer aumento da complexidade de fiscalização e gestão contratual.

Dessa forma, a execução por único contratado assegura maior coerência técnica, eficiência operacional e melhor controle administrativo.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

08. DA ESCOLHA DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

8.1 Da Dispensa de Licitação

Amparo Legal:

A contratação será realizada por dispensa de licitação, com fundamento no art. 75 da Lei nº 14.133/2021, observadas as condições legais aplicáveis à hipótese concreta.

A instrução processual deverá atender aos requisitos previstos no art. 72 da mesma Lei, com a devida:

- Caracterização da necessidade administrativa;
- Justificativa do preço;
- Comprovação da compatibilidade com o mercado;
- Demonstração da capacidade técnica do contratado;
- Fundamentação da escolha do fornecedor.

8.2 Da Racionalidade, Eficiência e Interesse Público

A opção pela dispensa de licitação revela-se medida racional e eficiente, considerando:

- A necessidade de celeridade na estruturação da política habitacional;
- A urgência na organização de dados e diagnósticos técnicos;
- A relevância social da matéria, voltada à população em situação de vulnerabilidade.

Custo-Benefício:

A contratação direta possibilita selecionar fornecedor que atenda aos requisitos técnicos previamente definidos, assegurando a proposta mais vantajosa, em conformidade com o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.

Atendimento ao Interesse Público:

A medida viabiliza resposta administrativa tempestiva às demandas habitacionais, contribuindo para:

- Redução do déficit habitacional;
- Inclusão social de famílias de baixa renda;
- Promoção da dignidade da pessoa humana;
- Fortalecimento do planejamento urbano municipal.

09. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

9.1 Definição da Natureza e Vigência

Os serviços a serem contratados enquadram-se como **serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual**, caracterizados pela necessidade de conhecimento técnico específico, análise especializada, elaboração de estudos, diagnósticos e planejamento estratégico.

Nos termos da Lei nº 14.133/2021, tratam-se de atividades técnicas com escopo previamente definido, entregas mensuráveis e resultado determinado, não se configurando como serviço de natureza continuada.

O objeto possui caráter temporário e específico, com início e término delimitados, vinculado à conclusão das etapas técnicas previstas no Termo de Referência.

9.2 Período de Vigência

A vigência contratual será de **08 (oito) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, período necessário para execução integral das atividades técnicas especializadas, compreendendo:

- Levantamento, análise e consolidação de dados habitacionais;



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

- Elaboração de diagnóstico técnico detalhado;
- Mapeamento territorial com identificação de áreas aptas;
- Desenvolvimento de planejamento estratégico habitacional;
- Sistematização e organização técnica das informações produzidas.

9.3 Justificativa do Prazo

O prazo estabelecido decorre da complexidade técnica das atividades intelectuais envolvidas, considerando:

- A necessidade de estudos técnicos aprofundados;
- A análise territorial e documental;
- A elaboração de relatórios técnicos conclusivos;
- A validação e consolidação das informações produzidas.

O período de 08 (oito) meses mostra-se adequado e proporcional à natureza intelectual e especializada do objeto, assegurando qualidade técnica, eficiência administrativa e observância ao princípio do planejamento previsto na Lei nº 14.133/2021.

9.4 Possibilidade de Prorrogação

Embora não se trate de serviço continuado, poderá haver prorrogação contratual, desde que:

- Haja justificativa técnica formal;
- Seja formalizada mediante termo aditivo;
- Observe as hipóteses legais previstas na Lei nº 14.133/2021;
- Não altere a natureza intelectual e específica do objeto contratado.

A prorrogação limitar-se-á ao prazo necessário à conclusão das atividades técnicas inicialmente pactuadas.

10. DA ANÁLISE DE RISCOS

Em observância aos arts. 11 e 169 da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à análise prévia de riscos com o objetivo de identificar eventos que possam comprometer a execução contratual, bem como estabelecer medidas preventivas e mitigadoras.

A análise considerou especialmente riscos relacionados ao cronograma, à qualidade técnica dos produtos e à execução financeira.

10.1 Riscos Identificados

a) Risco de Atraso na Execução

Descrição: Possibilidade de atraso na entrega dos produtos técnicos, impactando o planejamento e a implementação das ações habitacionais.

Probabilidade: Média

Impacto: Alto

b) Risco de Inadequação Técnica

Descrição: Eventual não atendimento das especificações técnicas previstas no Termo de Referência, comprometendo a utilidade prática dos produtos entregues.

Probabilidade: Baixa

Impacto: Alto

c) Risco Financeiro

Descrição: Possibilidade de incompatibilidade entre o orçamento estimado e os custos efetivamente necessários à execução do objeto.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

Probabilidade: Média

Impacto: Médio

10.2 Medidas de Mitigação

Para mitigação dos riscos identificados, serão adotadas as seguintes providências:

- Elaboração de cronograma detalhado, com definição clara de etapas, prazos e produtos;
- Designação formal de fiscal do contrato;
- Realização de reuniões periódicas de acompanhamento;
- Exigência de comprovação de qualificação técnica da contratada;
- Avaliação e validação técnica de cada produto entregue antes do aceite definitivo;
- Acompanhamento sistemático da execução financeira, com controle rigoroso dos custos e observância da dotação orçamentária.

10.3 Matriz de Riscos da Contratação

Risco Identificado	Categoria	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação
Atraso na Execução	Cronograma	Média	Alto	Elaboração de cronograma detalhado, monitoramento contínuo e comunicação eficaz.
Inadequação Técnica	Técnica	Baixa	Alto	Seleção de fornecedor qualificado e validação periódica dos produtos entregues.
Risco Financeiro	Financeira	Média	Médio	Controle financeiro rigoroso, acompanhamento orçamentário e previsão de contingências.



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50

11. DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO DE PESSOA JURÍDICA para “a prestação de serviços técnicos especializados destinados à realização de diagnóstico, mapeamento, planejamento e organização de empreendimentos habitacionais de interesse social.”

12. DO MEMORIAL DE CÁLCULOS – DISPENSA DE LICITAÇÃO POR VALOR
DISPENSA DE LICITAÇÃO POR VALOR COM PUBLICAÇÃO DE AVISO

12.1 Finalidade

O presente Memorial de Cálculos tem por finalidade demonstrar a metodologia utilizada para definição do valor estimado da contratação de pessoa jurídica especializada para prestação de serviços técnicos destinados à realização de diagnóstico habitacional, mapeamento territorial, planejamento estratégico e organização de empreendimentos habitacionais de interesse social no Município de Caraúbas/RN.

A contratação será realizada por dispensa de licitação em razão do valor, com fundamento no art. 75, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, observando-se o procedimento previsto no §3º do referido artigo.

12.2 Base de Cálculo e Metodologia do Valor Estimado

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com fundamento no art. 23 da Lei nº 14.133/2021, considerando:

- I – O escopo detalhado do objeto constante no Termo de Referência;
- II – A complexidade técnica dos serviços especializados de natureza predominantemente intelectual;
- III – O prazo estimado de execução de 08 (oito) meses;
- IV – Pesquisa de preços realizada mediante consulta ao Banco de Preços, efetuada na presente data, com base em contratações similares realizadas por prefeituras do Estado do Rio Grande do Norte;
- V – Realização de pesquisa direta com potenciais fornecedores, mediante envio de solicitações de orçamento por meio de correio eletrônico institucional;
- VI – Atualização dos parâmetros econômicos, considerando variações inflacionárias e reajustes ocorridos desde as contratações pesquisadas.

12.2.1 Referências de Mercado Identificadas

A consulta ao Banco de Preços foi realizada na presente data, tendo sido identificadas as seguintes contratações similares:

- Primeira pesquisa: R\$ 30.000,00
- segunda pesquisa: R\$ 50.000,00
- terceira pesquisa: R\$ 30.500,00

Ressalta-se que, embora a pesquisa tenha sido realizada na data atual, as contratações identificadas referem-se a exercícios anteriores, devendo os valores acima ser considerados como parâmetros referenciais históricos.

Considerando a defasagem temporal das contratações utilizadas como referência, bem como a necessidade de atualização monetária e adequação à realidade econômica atual, a Administração adotará como limite máximo estimado para a contratação o valor permitido para dispensa por valor vigente na data da contratação.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
PREFEITURA MUNICIPAL DE CARAÚBAS/RN
SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DA ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ Nº 14.856.151/0001-50**

Caraúbas – RN, 19 de fevereiro de 2026.

Atenciosamente,

Rita Rosinária Marinho Silva

Rita Rosinária Marinho Silva

Cargo: Agente Administrativo

Matrícula: 8098

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar