



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA:

Órgão Demandante: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto

Objeto: Aquisição de um terreno localizado na Rua Manoel Macêdo de Oliveira, s/n, Centro, Município de Bom Jesus/RN, com área aproximada de 2.400 m², destinado à construção de uma Quadra Poliesportiva Municipal.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação decorre da necessidade de aquisição de um terreno destinado à construção de uma Quadra Poliesportiva Municipal, objetivando ampliar a infraestrutura pública voltada ao esporte, à educação, ao lazer e à inclusão social.

A implantação dessa Quadra Poliesportiva proporcionará melhores condições para o desenvolvimento de atividades esportivas, recreativas e educacionais, atendendo às demandas da população e contribuindo para a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.

A aquisição do imóvel constitui etapa indispensável para viabilizar a futura execução da obra, razão pela qual a contratação atende ao interesse público e às políticas municipais voltadas ao fortalecimento do esporte e da convivência comunitária.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

A contratação encontra-se prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do Município de Bom Jesus/RN, estando alinhada ao planejamento institucional e às ações da Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

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

- localização no perímetro urbano do Município de Bom Jesus/RN;
- área aproximada de 2.400 m²;
- dimensões compatíveis com a implantação da Quadra Poliesportiva Municipal e das estruturas complementares;
- acesso por via pública;
- possibilidade de implantação de infraestrutura de acessibilidade, drenagem, iluminação e circulação;
- documentação dominial regular;
- matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- inexistência de impedimentos jurídicos para transferência da propriedade;
- compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO:



Considerando que o objeto da contratação consiste na aquisição de bem imóvel, verifica-se que cada terreno possui características próprias e individualizadas, especialmente quanto à localização, dimensões, topografia, infraestrutura disponível e potencial de utilização.

Foi realizada análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade administrativa, constatando-se que o imóvel pretendido reúne características compatíveis com a implantação da Quadra Poliesportiva Municipal, especialmente quanto à sua localização, dimensão e adequação urbanística.

O valor do imóvel foi aferido mediante Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, garantindo a compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado imobiliário local.

6. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL:

A escolha do imóvel localizado na Rua Manoel Macêdo de Oliveira, s/n, Centro, Município de Bom Jesus/RN, decorre da constatação de que suas características atendem plenamente às necessidades da Administração Pública para implantação da Quadra Poliesportiva Municipal.

O terreno possui área aproximada de 2.400 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados), suficiente para acomodar a edificação principal, bem como áreas destinadas à circulação de usuários, acessibilidade, drenagem, iluminação, paisagismo, áreas de segurança e demais estruturas complementares necessárias ao adequado funcionamento do equipamento público.

Além disso, sua localização estratégica facilita o acesso da população, permitindo maior integração com os equipamentos públicos existentes e favorecendo o atendimento das demandas esportivas, educacionais, recreativas e de lazer da comunidade.

A escolha também se fundamenta na compatibilidade entre as características físicas do imóvel e a finalidade pública pretendida, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação e na documentação técnica que instruem o processo administrativo.

Dessa forma, conclui-se que o imóvel apresenta as condições técnicas, urbanísticas e funcionais necessárias para atendimento do interesse público, justificando sua aquisição pela Administração Municipal.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução consiste na aquisição definitiva do imóvel destinado à implantação da Quadra Poliesportiva Municipal.

Após a aquisição, o Município providenciará a elaboração dos projetos de engenharia, obtenção das licenças eventualmente necessárias e posterior contratação da execução da obra.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
01	Terreno urbano com aproximadamente 2.400m ²	Unidade	01

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:



Conforme Laudo de Avaliação elaborado por profissional habilitado, o valor de mercado do imóvel foi estimado em:

R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Esse valor servirá como referência para a contratação.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Não se aplica.

O objeto consiste na aquisição de um único bem imóvel, indivisível por sua natureza, sendo inviável técnica e juridicamente qualquer forma de parcelamento.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a presente contratação pretende-se:

- disponibilizar área adequada para implantação da Quadra Poliesportiva Municipal;
- ampliar a infraestrutura esportiva do Município;
- incentivar a prática esportiva e atividades recreativas;
- fortalecer políticas públicas de esporte, educação e inclusão social;
- oferecer espaço adequado para eventos esportivos, educacionais e comunitários;
- promover melhoria da qualidade de vida da população.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

Antes da formalização da contratação deverão ser concluídas as seguintes providências:

- conferência da documentação imobiliária;
- análise da matrícula atualizada do imóvel;
- verificação da regularidade jurídica do bem;
- juntada do Laudo de Avaliação;
- emissão de parecer jurídico;
- confirmação da disponibilidade orçamentária;
- elaboração da minuta do instrumento contratual ou da escritura pública, conforme o caso.

13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

A presente contratação está relacionada à futura construção da Quadra Poliesportiva Municipal. Após a aquisição do imóvel, será necessária a realização de procedimentos destinados à elaboração dos projetos de engenharia, obtenção de eventuais licenciamentos e contratação da execução da obra.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS:

A aquisição do imóvel, isoladamente considerada, não ocasiona impactos ambientais relevantes.



Estado do Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA E
DESPORTO
Rua Manoel Andrade, 102, Centro – CEP: 59.270-000
CNPJ 08.002.404/0001-26
e-mail: educacao@bomjesus.rn.gov.br



Os impactos decorrentes da futura construção da Quadra Poliesportiva serão avaliados nas etapas próprias de elaboração dos projetos e de licenciamento, observando-se a legislação ambiental e urbanística aplicável.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Após análise dos elementos técnicos constantes deste Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, jurídico, econômico e administrativo.

O imóvel atende às necessidades da Administração quanto à localização, dimensões e aptidão para implantação da Quadra Poliesportiva Municipal, revelando-se adequado ao atendimento do interesse público.

A contratação encontra fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que instruída com a documentação comprobatória da singularidade das características do imóvel, da compatibilidade do preço com o valor de mercado, da regularidade documental e da demonstração de que o bem atende às necessidades da Administração Pública.

Bom Jesus/RN, 28 de maio de 2026.

DAVID FRANCIOLLE DE OLIVEIRA SILVA
CPF: XXX.090.XXX-26
Matrícula: 5609798-4
Secretário de Educação, Cultura e Desportos