



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 SALA DO EMPREENDEDOR DO MUNICÍPIO 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** - Justifica-se a locação do imóvel destinado à continuidade das atividades da Sala do Empreendedor do Município de Jucurutu/RN, onde já vem funcionando regularmente, sendo este um espaço essencial para o fortalecimento da economia local. Em virtude do falecimento do locatário anterior, o Sr. Vicente Justino de Araújo Filho, faz-se necessário instaurar um novo processo de locação em nome do atual titular do imóvel, **Vinícius Lamounier Lopes de Araújo**, a fim de garantir a continuidade dos serviços prestados à população sem interrupções.
- 1.2** O imóvel em questão permanece atendendo plenamente às necessidades da Administração, possuindo localização estratégica, de fácil acesso e proximidade com o público-alvo, o que favorece o atendimento aos empreendedores locais. Além disso, a estrutura física do espaço mostra-se adequada e em conformidade com os parâmetros técnicos exigidos, conforme laudo emitido pela engenharia do Município, em anexo.
- 1.3** A Sala do Empreendedor desempenha um papel fundamental no incentivo e fortalecimento dos pequenos negócios, oferecendo uma ampla gama de serviços voltados à formalização, capacitação e desenvolvimento de empreendedores, com destaque para o apoio à abertura de empresas, especialmente na modalidade de Microempreendedor Individual (MEI), e à orientação sobre obrigações legais, fiscais e de gestão.
- 1.4** Além disso, o espaço promove oficinas, consultorias e capacitações que aprimoram a competitividade e a sustentabilidade dos negócios locais, atuando também como elo entre os empreendedores e órgãos públicos, e facilitando o acesso a linhas de crédito e programas de incentivo.
- 1.5** Dessa forma, considerando a relevância social e econômica das atividades desenvolvidas, a adequação técnica do imóvel, sua localização estratégica e a necessidade de continuidade dos serviços, justifica-se plenamente a locação do referido imóvel por inexigibilidade 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

licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

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 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 A SALA DO EMPREENDEDOR DO MUNICÍPIO 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:





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

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:

(...)

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 apazíveis 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 Sala do Empreendedor, 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,





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

responsável pela gestão do referido espaço. O imóvel apresenta, neste momento, instalações adequadas e estrutura compatível com as finalidades precípuas da Assistência Social, satisfazendo plenamente as necessidades operacionais e funcionais da Sala do Empreendedor, 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 Rua Professor João Bezerra, nº 78, Centro, Jucurutu/RN, de propriedade do **Sr. Vinícius Lamounier Lopes de Araújo, inscrito no CPF nº 063.790.514-81 e portador do RG nº 002.366.600 – SSP/RN**, para continuidade das atividades da Sala do Empreendedor 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\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais)** para a execução total no período de **12 meses**, sendo a parcela mensal de **R\$ 600,00 (seiscentos 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 SALA DO EMPREENDEDOR DO MUNICÍPIO DE JUCURUTU/RN**, que deverá ser realizado por meio de INEXIGIBILIDADE de LICITAÇÃO, por meio de formalização de contrato administrativo junto o locador o **Sr. Vinícius Lamounier Lopes de Araújo, inscrito no CPF nº 063.790.514-81 e portador do RG nº 002.366.600 – SSP/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 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 **Sala do Empreendedor**, além disso, busca proporcionar melhores condições para a realização dos atendimentos oferece melhorias





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

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.

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, 03 de março de 2026.

(assinado digitalmente)

Clenilson Bezerra da Silva

Portaria n.º 458/2025





VALIDAÇÃO ASSINATURAS



Código de verificação: 117732-ea1e7a3f-3898-4400-9c9e-0b83a603b47a

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/117732_ea1e7a3f-3898-4400-9c9e-0b83a603b47a_assinado.pdf

