



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
GERENCIA DESENVOLVIMENTO ECONOMICO
CNPJ 03.155.934/0001-90

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA 62/2025

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar que visa atender a Lei 2.598 de 20 de maio de 2025.

O modelo de locação a ser adotado será o tradicional, onde o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra, conforme inicialmente ofertado pelo proprietário para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, pela empresa que fará uso do local, as adequações necessárias para atender suas necessidades.

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda ora em análise refere-se à locação de imóvel, destinado ao funcionamento da empresa Nilcatex Têxtil Ltda, empresa do ramo de Indústria Têxtil, beneficiada com a Lei 2598 de 20 de maio de 2025.

Trata-se de Lei de concessão de incentivo na forma de pagamento de aluguel

O incentivo financeiro de que trata esta Lei consistirá no custeio pelo Município de Naviraí, de despesas com aluguel de imóvel, conforme Art 2º da referida Lei.

2- PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de instalação da empresa beneficiada com a Lei 2598 de 20 de maio de 2025, visando a geração de emprego e renda no município através de mão de obra oriundas do município com a confecção de artigos para o vestuário infantil e adultos, tais como camisas, camisetas, regatas entre outros.

4- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Dessa forma se propõe a locação pelo período de 12 meses, podendo ser prorrogado em até 18 meses, conforme prevê Parágrafo único da Lei 2598/2025.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade do objeto do presente estudo e tendo em vista ser uma locação em um imóvel específico já apontado pela empresa beneficiada com a referida lei, apresenta-se junto a esse Estudo Laudo de avaliação Locativa (Avaliação do Imóvel) nº 007/2025

	Localização	Área construída	Total
Imóvel	Av Amélia Fukuda 1361- Portal Residence	505,17m ²	



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
GERENCIA DESENVOLVIMENTO ECONOMICO
CNPJ 03.155.934/0001-90

6- ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Vale mencionar que o valor do aluguel além de ter se baseado nos laudos de avaliação previa no mercado o imóvel está a contento para as necessidades específicas da empresa, , faz essa administração anuir com o valor proposto pela equipe de avaliação, em que se pese não ter nas mediações do imóvel em comento, outro da mesma qualidade.

De acordo com a avaliação realizada pela equipe de avaliação no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, o valor da locação do imóvel apresentado foi de R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais) por mês.

7- DESCRIÇÃO DA DEMANDA COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser Escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se na escolha pela empresa beneficiada pela Lei 2598 de 20 de maio de 2025

Ademais, o imóvel escolhido atende as necessidades de estrutura e localização, garantindo a instalação da empresa.

Logo, no caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

8- JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do objeto contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento.

9- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se com essa contratação locar imóvel para abrigar a sede da empresa Nilcatex Textil Ltda

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:
Geração de emprego e renda, visando garantir o Desenvolvimento Local

10- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Caberá:

À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Administração Municipal, com a finalidade de o imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato.



Prefeitura Municipal de Naviraí
Estado de Mato Grosso do Sul
GERENCIA DESENVOLVIMENTO ECONOMICO
CNPJ 03.155.934/0001-90

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratação correlata ou interdependente.

12- IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

Uma vez que a relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, e os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão, esta equipe de planejamento, declara viável esta contratação.

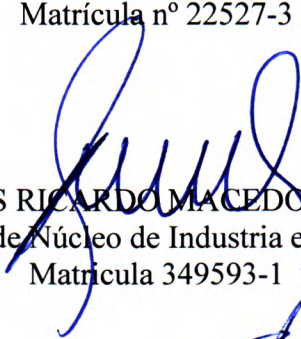
14 - EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL

Eu, Rosângela Belizário da Cruz, matrícula nº 22527-3, lotada na Gerência de Desenvolvimento Econômico digitei o presente Estudo Técnico Preliminar.

Eu, José Antônio Cordeiro Leal Uemura, Gerente, da Gerência Desenvolvimento Econômico, li e concordo com os termos aqui solicitados.

Naviraí-MS, 21 de maio de 2025.


ROSANGELA BELIZARIO DA CRUZ
Gerente de Equipe de apoio Administrativo
Matrícula nº 22527-3


LUCAS RICARDO MACEDO PIABA
Gerente de Núcleo de Indústria e comércio
Matrícula 349593-1


JOSÉ ANTONIO CORDEIRO LEAL UEMURA
Gerente de Desenvolvimento Econômico
Port. 12/2025