



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E TURISMO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. OBJETO

1.1. Elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, visando aferir a viabilidade técnica e econômica para a Locação de imóvel comercial urbano, localizado no Município de Japaraíba/MG, com o fim específico de servir como ponto de apoio para a realização da Feira Livre do Produtor Familiar, que ocorre semanalmente no município.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Apresente contratação visa atender à necessidade da Administração Pública Municipal quanto à locação de imóvel urbano comercial, com a finalidade específica de funcionar como ponto de apoio operacional e logístico para a realização da Feira Livre do Produtor Familiar, evento de interesse público e de realização periódica no município.

2.2. A Feira Livre do Produtor Familiar é parte integrante das ações municipais de fomento à agricultura familiar, à economia solidária e à segurança alimentar, sendo um espaço destinado à comercialização direta de produtos agropecuários e artesanais por produtores locais. Para garantir a continuidade e a eficiência dessa política pública, faz-se imprescindível a disponibilização de um espaço físico permanente, com estrutura adequada às necessidades operacionais.

2.3. Nesse sentido, a Administração busca a locação de imóvel urbano que atenda, no mínimo, às seguintes especificações técnicas:

- a) **Estar situado dentro do perímetro urbano do município de Japaraíba/MG, preferencialmente próximo ou em frente ao local de realização da feira;**
- b) **Possuir área útil mínima de 200 m², para viabilizar a circulação de pessoas, organização de materiais e instalação de estruturas temporárias;**
- c) **Estar em boas condições de uso, especialmente quanto à estrutura física, cobertura, piso e instalações elétricas e hidráulicas;**
- d) **Dispor de ligação regular e ativa à rede elétrica e à rede hidráulica;**
- e) **Possuir acesso facilitado para entrada e saída de materiais e equipamentos, inclusive com possibilidade de carga e descarga;**
- f) **Dispor de no mínimo dois banheiros funcionais, com condições adequadas de higiene e uso contínuo;**
- g) **Estar devidamente regularizado, com matrícula imobiliária e demais documentos em conformidade com a legislação vigente;**
- h) **Possuir área coberta e suficiente para realização da feira em dias chuvosos, garantindo a continuidade do Programa Feira Livre sem interrupções;**
- i) **Possuir espaço suficiente para o armazenamento permanente dos materiais e itens dos feirantes inscritos no programa, o que contribui diretamente para a organização, eficiência logística e incentivo à participação contínua dos produtores no projeto.**

2.4. Essas exigências visam garantir que o imóvel possa atender adequadamente às necessidades da Administração, propiciando melhores condições de trabalho aos feirantes, segurança e conforto aos consumidores, bem como suporte eficiente às equipes envolvidas na organização, fiscalização e logística da feira.

2.5. A opção pela locação, em detrimento da construção ou adaptação de edificação pública, justifica-se pela necessidade imediata de atendimento à demanda, pela inexistência de imóvel público disponível com essas características e pela economicidade e eficiência da solução locatícia.

2.6. A contratação está em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, conforme preceitua o art. 11 da Lei nº 14.133/2021, sendo respaldada em levantamento técnico de mercado e análise de viabilidade, a serem anexados ao presente Estudo Técnico Preliminar.

2.7. Nesse sentido, a Administração busca a locação de imóvel com área construída útil mínima de 200 m², que permita acomodar de forma segura e organizada:

- a) Equipamentos e mobiliários utilizados na feira (barracas, mesas, cadeiras, lonas, entre outros);
- b) Materiais de apoio e sinalização;
- c) Espaço para armazenamento temporário de produtos e insumos;
- d) Ambiente de suporte para as equipes de fiscalização, organização e assistência técnica.
- e) Além da metragem mínima, o imóvel deverá possuir as seguintes condições essenciais:
- f) Edificação em alvenaria ou estrutura compatível, em boas condições de uso;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- g) Infraestrutura básica de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário em funcionamento;
- h) Acesso facilitado por vias urbanas pavimentadas e boa visibilidade pública;
- 2.8. Condições adequadas de ventilação, segurança e acessibilidade.
- 2.9. Dessa forma, resta evidenciada a necessidade pública de locação de imóvel urbano com as características descritas, de modo a garantir o suporte físico indispensável à organização e execução da Feira Livre do Produtor Familiar no município.

Justificativa Técnica e Legal da Necessidade da Contratação

2.10. A Sob o ponto de vista legal, a contratação pretendida está amparada no disposto no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que dispõe:

" 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."

2.11. A necessidade da contratação direta decorre da singularidade exigida quanto à localização e estrutura do imóvel, sendo essencial que o espaço esteja situado nas imediações da feira e disponha de todas as condições operacionais mínimas para atendimento das demandas do programa. A inviabilidade de competição decorre da escassez de imóveis disponíveis no município com tais características simultaneamente.

2.12. A contratação observará os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, conforme previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, e será instruída com:

- a) Estudo Técnico Preliminar detalhado;
- b) Justificativa de preços baseada em avaliação técnica ou laudo de mercado;
- c) Declaração de inviabilidade de competição;
- d) Documentação do imóvel e do locador em conformidade legal.

2.13. Dessa forma, a locação do imóvel com as especificações descritas representa solução tecnicamente adequada, legalmente permitida e economicamente viável, sendo a medida mais eficaz para garantir a continuidade e o aperfeiçoamento das ações voltadas à Feira Livre do Produtor Familiar.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1. Identificação da Área requisitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO.

Servidor Requisitante: Joelma de Fátima Fernandes Rodrigues, Secretária Municipal de Agricultura.

4. REQUISITOS E CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO

4.1. Conforme art. 6º, XXIII, alíneas "d" e correlatas da Lei Federal nº 14.133/2021, e considerando os fundamentos legais, técnicos e operacionais aplicáveis à presente contratação, estabelecem-se os seguintes requisitos obrigatórios:

4.1.1. A contratação pretendida deverá observar os seguintes requisitos técnicos, administrativos e legais, com vistas a garantir a adequação do imóvel às necessidades da Administração Pública Municipal e à boa execução das atividades vinculadas ao programa da Feira Livre do Produtor Familiar:

I. Especificações mínimas do imóvel

- a) Estar localizado dentro do perímetro urbano do Município de Japaraíba/MG, preferencialmente próximo ou em frente ao local tradicional de realização da feira;
- b) Possuir área útil mínima de 200 m², compatível com a necessidade de armazenamento de materiais e realização de atividades em dias de chuva;
- c) Estar em boas condições de uso, com estrutura física segura (paredes, cobertura, piso), instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento;
- d) Dispor de ligação ativa e regular à rede elétrica, rede de água potável e esgotamento sanitário;
- e) Possuir acesso facilitado para entrada e saída de materiais e equipamentos, inclusive veículos de pequeno porte;
- f) Conter no mínimo dois banheiros funcionais, com condições adequadas de higiene e manutenção;
- g) Estar devidamente regularizado, com matrícula registrada em cartório, documentação atualizada e apta a comprovar a posse ou propriedade pelo proponente;
- h) Oferecer espaço físico coberto ou protegido que viabilize a realização da feira em dias chuvosos, garantindo a continuidade do programa municipal;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- i) Dispor de área suficiente para o armazenamento seguro e acessível dos itens de feirantes inscritos no programa, facilitando a logística semanal e promovendo a adesão contínua ao projeto.

II. Condições da contratação

- a. A vigência contratual será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, observadas as disposições do art. 105 da Lei nº 14.133/2021, com possibilidade de prorrogação nos termos legais;
- b. O valor da locação deverá estar compatível com os preços praticados no mercado, comprovado por avaliação técnica ou laudo emitido por profissional habilitado;
- c. O pagamento será efetuado mensalmente, mediante emissão de Nota Fiscal (quando se tratar de pessoa jurídica), atesto de recebimento e comprovação de regularidade documental do locador;
- d. O imóvel deverá estar disponível para uso imediato, após a assinatura contratual e emissão da respectiva ordem de início;
- e. A manutenção do imóvel locado, inclusive quanto à conservação das estruturas e instalações, será de responsabilidade do locador, salvo disposições específicas em contrário no contrato;
- f. O locador deverá permitir acesso irrestrito da Administração ao imóvel durante a vigência do contrato, para fins de fiscalização, vistoria e uso operacional compatível com a finalidade pública da contratação.

III. Documentação obrigatória para habilitação

Para pessoa física:

- a. Cópia do documento de identidade e CPF do proprietário;
- b. Número de Inscrição Social – NIS;
- c. Comprovante de endereço atualizado;
- d. Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e. Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- f. Comprovante de Regularidade do IPTU;
- g. Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;
- h. Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com o Poder Público.

Para pessoa jurídica:

- a. Cópia do contrato social/estatuto com eventuais alterações;
- b. CNPJ atualizado;
- c. Documentos pessoais do representante legal (RG e CPF);
- d. Certidão atualizada de matrícula do imóvel (expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis);
- e. Comprovante de Regularidade do IPTU;
- f. Certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, Estadual e Municipal;
- g. Certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT);
- h. Certidão Negativa de Falência e Concordata;
- i. Certidões de regularidade junto ao FGTS (CAIXA);
- j. Comprovante de endereço da sede da empresa;
- k. Declaração de que o imóvel está desocupado e disponível para a locação pública;
- l. Declaração de inexistência de impedimentos legais para contratar com a Administração Pública.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E DAS POSSÍVEIS SOLUÇÕES

5.1. Para subsidiar a modelagem da contratação e garantir a seleção da solução mais vantajosa para a Administração Pública, foi realizado levantamento de mercado, envolvendo a análise das possíveis soluções técnicas disponíveis para atendimento à necessidade de disponibilização de espaço físico destinado ao suporte logístico e operacional da Feira Livre do Produtor Familiar.

5.2. Foram consideradas, preliminarmente, as seguintes alternativas:

- a) **Construção de imóvel próprio pela Administração:** Essa solução, embora tecnicamente viável, demanda elevado investimento financeiro, projeto de engenharia, aprovação em órgãos competentes, processo licitatório para obras públicas e prazos incompatíveis com a urgência da demanda. Além disso, não há, no momento, dotação orçamentária suficiente nem terreno disponível com localização estratégica para a construção. Dessa forma, a alternativa foi descartada por inviabilidade econômica e operacional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- b) **Reforma ou adaptação de imóvel público existente:** Foi avaliada a possibilidade de utilizar imóveis pertencentes ao patrimônio do Município. Contudo, constatou-se que não há imóveis públicos desocupados, em boas condições de uso e com localização estratégica e área útil mínima de 200 m², conforme os requisitos definidos para esta contratação. Imóveis públicos existentes são, em sua maioria, já destinados a outros usos institucionais (escolas, postos de saúde, unidades administrativas) ou estão situados em áreas incompatíveis com o funcionamento da feira. Assim, essa solução também foi considerada inviável no momento.
- c) **Locação de imóvel urbano da iniciativa privada:** Esta se mostrou como a alternativa mais viável, eficiente e economicamente justificável. A solução atende aos requisitos de disponibilidade imediata, menor custo inicial, menor tempo de implementação e localização estratégica, desde que atendidas as exigências mínimas estabelecidas pela Administração.

5.3. Levantamento de imóveis disponíveis

5.3.1. Foi realizada diligência local no mercado imobiliário do município de Japaraíba/MG, com apoio da Secretaria Municipal de Agricultura, da Secretaria de Administração e do setor de engenharia, no intuito de identificar imóveis disponíveis para locação que atendessem aos critérios técnicos previamente estabelecidos, especialmente em relação à localização estratégica, estrutura física adequada, área útil mínima de 200 m² e regularidade documental.

5.3.2. Durante o levantamento, observou-se que a oferta de imóveis com tais características é extremamente limitada no município, o que restringe significativamente as opções viáveis. A maioria dos imóveis visitados apresentou algum tipo de inadequação, como área insuficiente, ausência de banheiros, instalações em más condições ou localização desfavorável em relação ao local de realização da feira.

5.3.3. No entanto, foi identificado um imóvel específico que atende integralmente às necessidades da Administração Pública Municipal. Trata-se de um imóvel urbano contendo a edificação de uma unidade de loja comercial, construída em alvenaria, com rede de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário, situado à Avenida Olegário Bernardes Amorim, nº 139, esquina com a Praça Dom Manoel, Centro de Japaraíba/MG.

5.3.4. O imóvel está devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Lagoa da Prata/MG, no Livro 2-RG, sob matrícula nº 33.366, e encontra-se desocupado, em boas condições de uso e pronto para ser utilizado como ponto de apoio logístico para a Feira Livre dos Produtores Familiares de Japaraíba.

5.3.5. Além disso, sua localização central e adjacente ao espaço tradicional de realização da feira oferece acesso facilitado, visibilidade, segurança e praticidade para feirantes, consumidores e equipes de apoio, características essenciais para a plena execução do programa municipal.

5.3.6. O imóvel em questão também possui estrutura física compatível com as exigências do Estudo Técnico Preliminar, incluindo:

5.3.7. Área útil superior a 200 m²;

5.3.8. No mínimo dois banheiros funcionais;

5.3.9. Condições adequadas de ventilação, iluminação e acessibilidade;

5.3.10. Espaço suficiente para armazenamento de materiais e equipamentos da feira;

5.3.11. Possibilidade de realização da feira no próprio espaço em dias de chuva.

5.3.12. Dessa forma, o referido imóvel atende de forma plena e satisfatória todas as exigências técnicas, legais e operacionais da Administração, configurando-se como a solução mais vantajosa e compatível com o interesse público.

5.4. Justificativa da escolha da solução locatícia

5.5. Diante das informações obtidas e da necessidade de continuidade do programa municipal da Feira Livre do Produtor Familiar, a locação de imóvel urbano da iniciativa privada, desde que atenda integralmente aos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, é a solução mais razoável, eficaz e proporcional aos objetivos da Administração.

5.6. A solução proposta proporciona:

5.7. Imediata disponibilidade de uso, sem necessidade de obras;

5.8. Adequação estrutural e localização estratégica;

5.9. Economia de recursos públicos, em relação à construção ou reforma;

5.10. Segurança jurídica, desde que observadas as exigências contratuais e legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

6.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano comercial, situado dentro do perímetro urbano do município de Japaraíba/MG, que atenda às condições técnicas, legais e operacionais necessárias para funcionar como ponto de apoio logístico e operacional à realização da Feira Livre do Produtor Familiar.

6.2. A contratação contempla todas as fases do ciclo de vida do objeto, conforme estabelecido no art. 6º, inciso XXXV, da Lei nº 14.133/2021, incluindo:

Planejamento da contratação

6.3. Compreende o levantamento da necessidade, análise das alternativas possíveis, elaboração do Estudo Técnico Preliminar e da minuta do Termo de Referência, avaliação de imóveis disponíveis e definição dos requisitos mínimos do espaço a ser locado.

Contratação do imóvel

6.4. Será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição diante da singularidade da localização e características do imóvel selecionado. O contrato será formalizado com cláusulas que garantam segurança jurídica, economicidade e aderência às normas legais aplicáveis.

Disponibilização e uso do imóvel

6.5. O imóvel deverá ser entregue em condições imediatas de uso, devendo estar devidamente regularizado, com documentação atualizada, infraestrutura em funcionamento (rede elétrica, hidráulica e sanitária), estrutura física em boas condições e metragem mínima útil de 200 m². Durante o período de vigência contratual, o imóvel será utilizado como:

6.6. Depósito e armazenamento de materiais, equipamentos e insumos utilizados na montagem da feira;

6.7. Espaço de apoio administrativo e técnico às equipes da organização e fiscalização;

6.8. Área alternativa para realização da feira em dias chuvosos, com cobertura e acesso público;

6.9. Apoio logístico aos feirantes, incluindo sanitários, circulação e acesso facilitado para carga e descarga.

Manutenção e conservação

6.10. Durante toda a vigência contratual, o locador será responsável pela manutenção preventiva e corretiva da estrutura física do imóvel, bem como por garantir as condições adequadas de funcionamento e segurança. Eventuais adaptações mínimas para fins de organização do espaço serão realizadas pela Administração, quando necessário e de forma justificada.

Encerramento da locação

6.11. Ao término do contrato, o imóvel será devolvido nas condições acordadas, podendo haver prorrogação contratual ou substituição do espaço, caso novas avaliações técnicas justifiquem. A Administração poderá rescindir o contrato em caso de descumprimento das cláusulas por parte do locador, garantido o devido processo legal e a proteção ao erário público.

Especificação resumida do produto (imóvel a ser locado):

6.12. Imóvel urbano comercial, edificado em alvenaria, com área útil mínima de 200 m²;

6.13. Localizado dentro do perímetro urbano de Japaraíba/MG, preferencialmente nas imediações da Feira Livre;

6.14. Rede de água potável, energia elétrica e esgotamento sanitário em funcionamento;

6.15. No mínimo 02 (dois) banheiros funcionais;

6.16. Acesso facilitado para entrada e saída de materiais e pessoas;

6.17. Espaço coberto ou protegido para uso em dias de chuva;

6.18. Área destinada ao armazenamento permanente de materiais dos feirantes;

6.19. Imóvel em boas condições de conservação, com documentação regular e matrícula registrada em cartório.

6.20. Essa solução apresenta viabilidade técnica, jurídica e econômica, além de estar integralmente alinhada com o interesse público, garantindo suporte eficiente à execução da Feira Livre do Produtor Familiar no município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO E TURISMO

7. ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
1	Locação de imóvel urbano específico, localizado no Município de Japaraíba/MG, destinado a servir como ponto de apoio logístico e estrutural à Feira Livre do Produtor Familiar	Serviço - mês	12	R\$ 2.600,00	R\$ 31.200,00
Valor Médio Global R\$					R\$ 31.200,00

8. VALOR ESTIMADO

8.1. O custo estimado total da contratação é de **R\$ 31.200,00 (Trinta e um mil e duzentos reais)**, conforme custos unitários descritos no ETP. As tabelas financeiras estão representadas a seguir:

8.2. O valor estimado da contratação foi apurado com base em levantamento técnico de mercado, considerando as condições, características e localização do imóvel identificado como apto a atender integralmente às necessidades da Administração Pública Municipal.

8.3. Para garantir a adequação do preço ao valor de mercado, foi realizada avaliação por meio da Comissão Municipal de Avaliação, conforme ata anexa e nos termos da legislação vigente.

8.4. Os laudos de avaliação consideraram os seguintes parâmetros:

- Localização central do imóvel;
- Área útil de, no mínimo, 200 m²;
- Estrutura física existente (padrão construtivo, estado de conservação e funcionalidades disponíveis);
- Infraestrutura (ligação de energia elétrica, rede de água e esgotamento sanitário);
- Condições de mercado imobiliário da região;
- Finalidade pública da locação.

8.5. O valor médio obtido a partir das três avaliações foi utilizado como base para a definição do valor estimado da contratação, conforme previsto no §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, que exige a utilização de critérios técnicos fundamentados para apuração do valor de referência nas contratações públicas.

8.6. A documentação completa das avaliações consta nos autos e está disponível para análise dos órgãos de controle e demais interessados, conforme os princípios da transparência e motivação dos atos administrativos.

8.7. Assim, o valor estimado da locação mensal do imóvel foi fixado em conformidade com os preços de mercado, assegurando a vantajosidade da contratação, o equilíbrio econômico-financeiro do contrato e a observância dos princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

9. DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

9.1. A forma de contratação a ser adotada será a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, diante da inviabilidade de competição para a locação de imóvel que atenda simultaneamente aos critérios de localização estratégica, estrutura física, condições operacionais e regularidade documental, exigidos para viabilizar o suporte logístico e funcional à realização da Feira Livre do Produtor Familiar no Município de Japaraíba/MG.

9.2. Conforme apurado no levantamento de mercado e registrado no presente Estudo Técnico Preliminar, foi identificado apenas um imóvel que atende integralmente às necessidades da Administração, estando situado dentro do perímetro urbano, em área contígua ao local tradicional da feira, com área útil mínima de 200 m², banheiros funcionais, estrutura em boas condições de uso, instalações regulares de água e energia, além de documentação completa e matrícula registrada em cartório..

10. DO PARCELAMENTO DO OBJETO

10.1. Em Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, a Administração Pública deve promover, sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, o parcelamento do objeto da



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

contratação, a fim de ampliar a competitividade, favorecer a participação de microempresas e empresas de pequeno porte, e buscar a proposta mais vantajosa.

10.2. Contudo, no presente caso, a contratação tem por objeto a locação de um único imóvel urbano específico, que deve atender a uma série de critérios simultâneos e indivisíveis, tais como:

- Localização estratégica, próxima ou em frente ao local tradicional da Feira Livre do Produtor Familiar;
- Área útil mínima de 200 m²;
- Condições físicas e estruturais adequadas;
- Regularidade documental e imediata disponibilidade para uso;
- Estrutura sanitária e infraestrutura básica em funcionamento;
- Capacidade de suportar a realização da feira em dias chuvosos;
- Espaço destinado ao armazenamento permanente dos materiais e itens dos feirantes.

10.3. Dada a natureza do objeto — locação de um único imóvel — e a sua indivisibilidade física e funcional, não é tecnicamente viável o parcelamento da contratação. A divisão do objeto implicaria a fragmentação do espaço físico necessário, o que inviabilizaria a adequada execução da finalidade pública pretendida e comprometeria a logística e a eficiência das atividades da Feira Livre.

10.4. Além disso, não seria possível, do ponto de vista jurídico e econômico, firmar contratos simultâneos com diferentes proprietários para espaços distintos que compusessem artificialmente a solução, gerando sobreposição de custos, dificuldades operacionais e riscos à continuidade do serviço.

10.5. Portanto, fica demonstrada a inviabilidade técnica e a desvantajosidade econômica do parcelamento do objeto, razão pela qual a contratação será processada de forma única e indivisível, com fundamento na exceção prevista no inciso II do art. 47 da Lei nº 14.133/2021.

11. CONTRATAÇÃO CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

11.1. A presente contratação, que tem por objeto a locação de imóvel urbano para funcionamento como ponto de apoio logístico e operacional à Feira Livre do Produtor Familiar, é de natureza autônoma e não está vinculada ou condicionada à realização de outras contratações públicas de caráter técnico, administrativo ou operacional.

11.2. Entretanto, por se tratar de ação vinculada à execução de política pública continuada de incentivo à agricultura familiar, a utilização do imóvel poderá ocorrer de forma complementar ou integrada a outras atividades desenvolvidas pelo Município, tais como:

- Aquisição de materiais permanentes e equipamentos utilizados nas feiras (barracas, bancadas, lonas, mesas);
- Contratação de serviços eventuais de montagem, desmontagem, limpeza e apoio operacional à feira;
- Ações de capacitação dos feirantes;
- Campanhas de divulgação institucional vinculadas ao programa.

11.3. Tais contratações, contudo, são independentes deste processo específico de locação do imóvel, possuindo objeto, planejamento, motivação e justificativas próprias, sendo regidas por procedimentos próprios e não afetando a viabilidade ou finalidade da contratação ora em estudo.

11.4. Dessa forma, não se identificam contratações interdependentes ou tecnicamente correlatas que exijam tramitação conjunta ou condicionada, conforme disposto no art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021.

12. MATRIZ DE RISCOS

12.1. A matriz de risco é um instrumento de planejamento que tem por finalidade identificar, classificar e tratar previamente os riscos que possam comprometer o objeto da contratação, conforme dispõe o art. 20 da Lei nº 14.133/2021. Sua elaboração permite à Administração antecipar cenários adversos, estabelecer medidas de mitigação e promover maior segurança jurídica, financeira e operacional ao contrato.

12.2. No presente caso, considerando a natureza da contratação — locação de imóvel urbano para apoio à Feira Livre do Produtor Familiar — foram avaliados riscos de natureza jurídica, operacional, financeira e social, considerando a probabilidade de ocorrência, o impacto potencial no objeto e as ações preventivas ou corretivas cabíveis.

Risco Identificado	Classificação	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
--------------------	---------------	---------------	---------	--------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Imóvel não atender requisitos legais	Jurídico	Média	Alto	Análise documental prévia
Desistência do locador durante o contrato	Operacional	Baixa	Médio	Cláusulas contratuais específicas
Encargos não previstos (IPTU, taxas)	Financeiro	Média	Médio	Análise contratual detalhada
Reclamações de Vizinhaça	Social	Baixa	Médio	Avaliação prévia do local
Descontinuidade da Feira	Operacional	Baixa	Alto	Planejamento com alternativas de local

12.3. A análise dos riscos demonstra que os principais fatores de vulnerabilidade são controláveis, desde que observadas medidas preventivas adequadas durante a fase de instrução e execução contratual. A adoção de procedimentos rigorosos na seleção e avaliação do imóvel, bem como a inclusão de cláusulas específicas no contrato de locação, permitirá mitigar ou neutralizar os riscos identificados.

12.4. A matriz de risco será incorporada ao processo como ferramenta de apoio à gestão contratual e deverá ser revista sempre que ocorrerem mudanças no escopo, na legislação ou em circunstâncias operacionais relevantes.

13. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

13.1. A contratação proposta é justificada pela real e concreta necessidade da Administração Pública Municipal em prover infraestrutura adequada para a execução da Feira Livre do Produtor Familiar, política pública consolidada no município e de relevante impacto social e econômico.

13.2. A definição da solução e a escolha da modalidade de contratação baseiam-se nas justificativas apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, amparadas em critérios técnicos, legais e de conveniência administrativa. A contratação possibilitará a obtenção dos seguintes benefícios diretos e indiretos:

- I. Garantia da continuidade e regularidade da Feira Livre do Produtor Familiar, assegurando o funcionamento semanal da atividade, mesmo em situações climáticas adversas ou de impedimento operacional temporário;
- II. Melhoria significativa da estrutura física e das condições de trabalho dos feirantes, oferecendo ambiente mais organizado, coberto, seguro e funcional;
- III. Maior conforto, acessibilidade e segurança aos consumidores, contribuindo para a fidelização do público e para a valorização do comércio local;
- IV. Estímulo direto à economia local e ao fortalecimento da agricultura familiar, por meio do apoio institucional ao pequeno produtor rural e à comercialização de produtos agroecológicos e artesanais;
- V. Organização logística e racionalização do uso de recursos públicos, com centralização do armazenamento de materiais e suporte técnico à montagem e fiscalização da feira;
- VI. Promoção de um ambiente mais digno, sustentável e favorável à convivência comunitária, consolidando a feira como espaço de cidadania, inclusão produtiva e cultura local.

13.3. Portanto, a presente contratação não apenas supre uma necessidade prática da Administração, mas representa uma ação estratégica de apoio à economia popular e ao desenvolvimento rural sustentável, com impactos positivos diretos na qualidade de vida da população.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

14.1. Para a formalização e regular tramitação da presente contratação, serão adotadas as seguintes providências administrativas e técnicas, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021:

- a) Conclusão e aprovação deste Estudo Técnico Preliminar, como documento base para instrução da contratação por inexigibilidade;
- b) Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos técnicos, operacionais e jurídicos exigidos, com detalhamento do objeto, justificativas, exigências do imóvel, obrigações das partes e critérios de pagamento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- c) Solicitação formal de avaliação técnica do imóvel, por profissional habilitado, com emissão de laudo contendo o valor de mercado, nos termos do art. 74, II, da Lei nº 14.133/2021;
- d) Análise da documentação do imóvel e do proponente, a fim de verificar a conformidade jurídica, fiscal, tributária e registral, conforme requisitos listados neste estudo;
- e) Emissão da justificativa de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, II, da Lei nº 14.133/2021, e demonstração da inviabilidade de competição;
- f) Análise e aprovação jurídica da contratação direta, nos termos do art. 53 da Lei nº 14.133/2021;
- g) Autorização da autoridade competente, mediante despacho formal, para a celebração do contrato administrativo;
- h) Formalização do contrato de locação, com cláusulas específicas quanto à vigência, valor, encargos, manutenção, condições de uso e penalidades, conforme minuta padrão da Administração;
- i) Publicação do extrato da inexigibilidade e do contrato, nos meios oficiais, conforme exigência do art. 54 da Lei nº 14.133/2021;
- j) Designação de fiscal de contrato, conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, para acompanhamento, controle e avaliação da execução contratual.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. A contratação da locação de imóvel urbano para apoio à Feira Livre do Produtor Familiar poderá gerar impactos ambientais positivos e negativos, conforme a natureza das atividades a serem desenvolvidas no local.

15.2. Impactos Positivos

- a) Incentivo à produção e comercialização de alimentos locais, o que reduz a necessidade de transporte de mercadorias por longas distâncias, contribuindo para a diminuição da emissão de gases de efeito estufa e da pegada de carbono;
- b) Fomento a práticas sustentáveis de agricultura familiar, como o cultivo agroecológico e o uso consciente dos recursos naturais, promovendo o desenvolvimento rural sustentável.

15.3. 15.2. Impactos Negativos

- a) Geração de resíduos sólidos provenientes de embalagens, restos de alimentos e materiais descartáveis utilizados durante as feiras;
- b) Possível aumento no consumo de água e energia elétrica no imóvel locado, em função do uso contínuo por feirantes, equipes de apoio e usuários.

15.4. Medidas de Mitigação

15.4.1. Para minimizar os impactos negativos identificados, a Administração adotará as seguintes ações preventivas e corretivas:

- a) Campanhas de conscientização ambiental voltadas a feirantes e consumidores, com orientações sobre descarte correto de resíduos e consumo responsável;
- b) Implantação ou reforço de sistemas de coleta seletiva, com separação de resíduos orgânicos e recicláveis durante as feiras;
- c) Uso racional da água e energia elétrica no imóvel locado, com orientações operacionais e avaliação periódica de consumo;
- d) Estímulo ao uso de embalagens reutilizáveis ou biodegradáveis, em substituição a plásticos descartáveis.

15.5. Dessa forma, a contratação está em conformidade com o princípio do desenvolvimento nacional sustentável, previsto no art. 5º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, e considera a gestão ambiental responsável como parte integrante da execução da política pública de apoio à agricultura familiar.

16. CONCLUSÃO

16.1. A contratação da locação de imóvel comercial urbano, destinado ao apoio logístico e operacional da Feira Livre do Produtor Familiar no Município de Japaraíba/MG, revela-se viável, adequada e vantajosa para a Administração Pública, conforme demonstrado nos critérios técnicos, legais e econômicos analisados neste Estudo Técnico Preliminar (ETP).

16.2. Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, como nos casos de contratação de imóvel cujas características de localização e adequação tornem sua escolha necessária ao atendimento do interesse público.

16.3. Após a realização de levantamento de mercado, visitas técnicas e análise documental, constatou-se que o imóvel identificado:

- a) Está localizado em área central e estratégica, próxima ao local habitual da realização da feira;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA

ESTADO DE MINAS GERAIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

- b) Possui infraestrutura compatível com as necessidades dos feirantes e da equipe organizadora, como área coberta, sanitários, energia elétrica e acessibilidade;
- c) Está disponível para uso aos sábados, coincidindo com o cronograma semanal da feira;
- d) Apresenta regularidade documental e atende aos requisitos legais para celebração de contrato com o Poder Público;
- e) Oferece preço de locação compatível com o mercado, conforme avaliações técnicas realizadas por profissionais habilitados.

16.4. A inexistência de alternativas viáveis no mercado local, aliada à adequação funcional do imóvel e à vantajosidade econômica da proposta, configura a viabilidade técnica e legal da contratação direta por inexigibilidade de licitação, garantindo resposta eficiente e imediata à necessidade identificada pela Administração.

16.5. A contratação ora proposta está alinhada ao planejamento institucional, contribui para a valorização da agricultura familiar, fomenta a economia local e promove o bem-estar da população, assegurando melhores condições de trabalho aos feirantes e mais qualidade aos serviços prestados à comunidade.

16.6. Assim, o presente Estudo Técnico Preliminar subsidiará o processo de contratação direta, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, e deverá compor integralmente o processo administrativo correspondente, como instrumento de motivação, planejamento e racionalização da despesa pública.

Japaraíba/MG, 02 de junho de 2025

Joelma de Fátima Fernandes Rodrigues

Secr. Mun. de Agricultura, Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Turismo (Gestora do Contrato)