



Estudo Técnico Preliminar

Lei Federal nº 14.133/2021

Processo Administrativo nº 13.855/2025

Locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Casa do Empreendedor no município de Saquarema/RJ.

Saquarema, 16 de julho de 2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SAQUAREMA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, RECEITA E TRIBUTAÇÃO

Histórico de Revisões

Data	Versão	Descrição	Autor
16/07/2025	1.0	Finalização da primeira versão do documento	Fábio Ximenes Chaves Vidal

PREFEITURA MUNICIPAL
DE SAQUAREMA - RJ

06



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PREFEITURA MUNICIPAL
DE SAQUAREMA - RJ

Fl. 07

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação de locação de imóvel tem por objetivo atender às necessidades da administração pública municipal no que se refere à instalação da Casa do Empreendedor no município de Saquarema/RJ. O espaço será destinado ao acolhimento dos empreendedores locais, tanto os já formalizados quanto aqueles que desejam iniciar seu próprio negócio, oferecendo suporte técnico, orientações e serviços voltados ao fortalecimento do empreendedorismo. A escolha da localidade considera critérios de acessibilidade, centralidade e funcionalidade, de modo a facilitar o atendimento ao público e promover o desenvolvimento econômico local, em consonância com o interesse público e a valorização da iniciativa empreendedora.

2. SETOR REQUISITANTE

Identificação da Área Requisitante	Nome do Responsável
Secretaria Municipal de Administração, Receita e Tributação	Hailson Alves Ramalho

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Visando manter os níveis desta contratação dentro dos padrões adequados, verifica-se a necessidade de estabelecer, no mínimo, as seguintes exigências:

3.1.1. Requisitos de Negócio da Solução

3.1.1.1. A solução proposta deverá assegurar a locação de um imóvel em localidade estratégica no município de Saquarema, preferencialmente nas proximidades da Prefeitura Municipal, com o objetivo de atender às necessidades de instalação e funcionamento da Casa do Empreendedor. O imóvel deverá oferecer condições estruturais adequadas para o acolhimento de empreendedores locais, contemplando espaços destinados ao atendimento ao público, realização de orientações técnicas e atividades administrativas. Deverá ainda assegurar acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com as normas técnicas vigentes, garantindo um ambiente inclusivo e funcional.

3.1.2. Requisitos Legais da Solução

3.1.2.1. A solução adotada neste documento deve orientar-se e respeitar as seguintes normatizações:

- Lei Federal nº 14.133/2021, que trata das normas gerais sobre licitações e contratos administrativos;



- Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel;
- Instrução Normativa SEGES/ME nº 40/2020, que dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares para a aquisição de bens e a contratação de serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional, e sobre o Sistema ETP digital.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1.1. Análises das soluções disponíveis no mercado

4.1.1.1. Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

4.1.1.2. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, sendo elas:

4.1.1.2.1. Soluções possíveis

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o bem e assume todos os custos dele decorrentes, tais como construção, reforma e manutenção. Essa solução é adotada em situações específicas, como quando a locação não se mostra uma opção viável e não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento adequado do objeto pretendido.

b) Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço implica na disponibilização de propriedade por parte de terceiros, apresentando todas as características requeridas e em estrita conformidade com termos contratuais, sempre que não houver disponibilidade de um local sob a posse da Administração Pública que seja compatível com suas necessidades. Este modelo se destaca como o mais prevalente entre os órgãos da Administração Pública na atualidade.

4.1.2. Escolha do objeto da contratação

4.1.2.1. De acordo com as informações apresentadas neste estudo, podemos afirmar que dentre os parâmetros analisados, o modelo B – locação e o custo total projetado para a contratação convergem com as diretrizes de gerenciamento adotadas pela Administração para o adequado atendimento dos serviços elencados.

4.1.2.2. Ressalta-se os seguintes fatores importantes que foram considerados na escolha:



a) Custos iniciais mais baixos: A locação geralmente requer menos capital inicial do que a aquisição, permitindo que os recursos sejam direcionados para outras áreas prioritárias, como a melhoria dos serviços ou investimentos em infraestrutura.

b) Flexibilidade: A locação oferece maior flexibilidade em termos de espaço e localização. Se a demanda por serviços mudar ou se a necessidade de realocação surgir no futuro, é mais fácil e rápido realizar essa mudança com um contrato de locação do que com a propriedade de um imóvel.

c) Foco na atividade principal: Ao alugar um imóvel, os esforços e recursos poderão ser concentrados na entrega eficiente dos serviços públicos, em vez de lidar com questões relacionadas à propriedade e administração de um imóvel.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução proposta consiste na locação de um imóvel situado em localidade estratégica no município de Saquarema, preferencialmente nas proximidades da Prefeitura Municipal, visando atender às necessidades de instalação da Casa do Empreendedor. O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para o funcionamento do espaço, oferecendo ambiente apropriado para a realização de atendimentos ao público, orientações técnicas, atividades administrativas e ações voltadas ao incentivo e ao fortalecimento do empreendedorismo local, de forma eficiente, organizada e acessível.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. O valor mensal do aluguel será estipulado pela Comissão de Avaliação e deverá ser anualmente reajustado de acordo com o índice IPCA-E, ou, na hipótese de sua indisponibilidade, outro equivalente determinado pelo Governo Federal.

7. RESULTADOS PRETENDIDOS

7.1. Almeja-se a contratação do objeto que, além de atender aos requisitos específicos estabelecidos neste documento, assegure a formalização de um contrato que garanta a economicidade, eficácia, eficiência e o melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros da Administração Pública.

7.2. O imóvel deverá proporcionar condições ideais para a instalação e funcionamento da Casa do Empreendedor, oferecendo espaço adequado para a realização de atendimentos ao público, atividades administrativas, orientações técnicas e demais ações voltadas ao fomento do empreendedorismo. Além disso, deverá atender a todas as exigências de acessibilidade, garantindo o pleno acesso às pessoas com mobilidade reduzida, em conformidade com as normas vigentes.

8. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

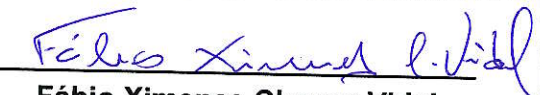
8.1. O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) considerou a necessidade de contratação do objeto, os requisitos técnicos, legais, ambientais e os do próprio



negócio, o mercado em que o objeto se encontra inserido, bem como todos os demais requisitos necessários para a caracterização e quantificação da demanda identificada, bem como o processo de escolha da solução que melhor se adequa à Administração nesta oportunidade.

8.2. Desta forma, entende-se ser **VIÁVEL** a contratação em comento, consoante o inciso XIII do art. 7º da IN nº 40 de 22 de maio de 2020, da SEGES/ME, e, visando dar início à implementação do objeto aqui delineado, recomenda-se o encaminhamento para o setor competente para o prosseguimento do feito.

Saquarema, 16 de julho de 2025.

INTEGRANTE TÉCNICO	AUTORIDADE MÁXIMA
 Fábio Ximenes Chaves Vidal Matrícula: 8455-1 Departamento de Contratos	 Hailson Alves Ramalho Secretário Municipal de Administração, Receita e Tributação