



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO: Contratação de serviços de locação de imóvel, no município de Buritis/RO, com as seguintes características: Imóvel comercial em alvenaria, em local de fácil acesso e em bom estado com medidas contendo no mínimo 40 mt², 01 banheiro, 01 copa, água encanada, internet, higienização do ambiente 2 vezes na semana, acessibilidade, boa localização urbana e tributos municipais (IPTU, Taxa coleta de resíduos sólidos) com ônus para o Locador, por um período de 60 (sessenta) meses com a possibilidade de prorrogação.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá a necessidade abaixo especificada.

1.1. Situação Atual:

Atualmente a JUCER mantém o Contrato nº 001/2020 (10268742), com a senhora Laurinda Rodrigues da Silva Parizi, cujo objeto é a locação do imóvel (sala comercial), medindo 18 m², situado na Rua Helenita Ferreira de Souza, nº 1547, Setor 01, em Buritis/RO, para abrigar as instalações e funcionamento do Escritório Regional da JUCER, com vigência até o dia **12 de fevereiro de 2025, nos termos do Sexto Termo Aditivo ao Contrato nº 01/2020/JUCER (0045353772)**.

Considerando a necessidade desta Autarquia em continuar com a prestação de serviços no município de Buritis/RO, assim como, a necessidade de alteração do tamanho do imóvel a ser locado, em razão do **Acordo de Cooperação Técnica nº 004/JUCER/PGE/2023 (0040835738)**, anexo ao celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER e o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia - SEBRAE/RO, objetivando fomentar a transformação local através da implantação de políticas integradas de desenvolvimento com vistas à efetiva geração de emprego e renda no estado de Rondônia.

Assim, se faz necessária adoção de procedimentos para realização de um novo contrato de locação de imóvel no município em comento, por um período de 60 (sessenta) meses de acordo com o Art. 106, com a possibilidade de prorrogação com fulcro no art. 107, da Lei nº 14.133/21, tendo em vista o interesse público, conforme estabelece o Inciso VIII do Art. 137 da Lei nº 14.133/21.

1.2. Descrição da Necessidade da Contratação:

Levando em consideração o bom andamento das atividades fins da Junta Comercial do estado de Rondônia, assim como, o atendimento à cooperação técnica com o SEBRAE/RO, visando a implantação do canal de atendimento presencial denominado PARCEIRO SEBRAE no Escritório Regional de Buritis/RO, faz-se necessária a alteração do imóvel de funcionamento do Escritório Regional de Buritis/RO, para um imóvel que ofereça adequabilidade às instalações da parceria supracitada, acessibilidade, segurança, estacionamento e boa localização urbana, com proximidade de outros serviços

de apoio ao empreendedor.

Portanto, como pontuado, a locação do imóvel é imprescindível para suprir as necessidades da JUCER, em razão da citada parceria firmada, de forma a constituir uma estrutura de modernidade e desenvolvimento socioeconômico da região onde se situa, garantindo a qualidade nos serviços prestados ao cidadão e, além disso, mantendo a produtividade do Escritório Regional de Buritis/RO, vez que o ambiente adequado é necessário para manter a qualidade dos serviços prestados.

1.3. **Relevância para o Interesse Público:**

Levando em consideração o *Princípio do interesse público*, tanto de ordem primária como secundária, o Estado deve adequar o seu aparato instrumental para cumprir com o dever constitucional, priorizando os anseios sociais e funcionais desta Autarquia.

Nesse viés, em cumprimento ao disposto no Art. 74, inciso V e § 5º, inciso II, foi solicitado à Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT por meio do Ofício nº 980/2024/JUCER-ERBUR (0050677237), a disponibilidade de um imóvel vago no município de Buritis, a qual nos informou por meio do Ofício nº 3425/2024/SEPAT-COOPI (0050989895) que atualmente o Estado não dispõe de imóveis que se encaixam nas particularidades requeridas pela JUCER.

Justifica-se a sua relevância uma vez que o imóvel, objeto de contratação, visa atender integralmente às necessidades desta Autarquia e, por conseguinte, ao interesse público, nos moldes do disposto no Art. 74, inciso V e § 5º, incisos II e III da Lei n.º 14.133/21, *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.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

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.

2. **JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR**

A solução proposta é o modelo de locação de imóvel, onde o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

3. **ANÁLISE DA SOLUÇÃO**

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, no município de Buritis/RO, destinado ao funcionamento do Escritório Regional desta JUCER, com as seguintes características: Imóvel comercial em alvenaria, em local de fácil acesso e em bom estado com medidas contendo no mínimo 40 m², 01 banheiro, 01 copa, água encanada, internet, higienização do ambiente 2 vezes na semana, acessibilidade, boa localização urbana e tributos municipais (IPTU, Taxa coleta de resíduos sólidos) com ônus para o Locador, por um período de 60 (sessenta) meses com a possibilidade de prorrogação por igual período, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, conforme consta na justificativa (0051540835).

4. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

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 por este ser o único imóvel da região, sendo a mesma uma área de fronteira, que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento do Escritório Regional desta JUCER. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços empresariais, com fácil acessibilidade, estacionamento e segurança.

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 nº14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

5. QUANTIDADE A SER CONTRATADA

Locação de 01 (uma) imóvel no município de Buritis/RO, onde funciona o Escritório Regional da JUCER no município de Buritis/RO.

6. ESTIMATIVAS DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

O valor total estimado para 12 (doze) meses, objetivando a locação de imóvel é de **R\$ 25.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)** anual, com parcelas mensais de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).

7. JUSTIFICATIVAS DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

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

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DE CONTRATAÇÃO

A futura contratação está prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA 2024), e se torna necessária para a JUCER visto alteração do tamanho e condições do imóvel a ser locado, em razão do **Acordo de Cooperação Técnica nº 004/JUCER/PGE/2023 (0040835738)**, anexo ao celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER e o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia - SEBRAE/RO, objetivando fomentar a transformação local através da implantação de políticas integradas de desenvolvimento com vistas à efetiva geração de emprego e renda no estado de Rondônia.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATADAS OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralização dos atos de registro e arquivamento do Registro Público de Empresas Mercantis e atividades fins, possibilitando a descentralização, simplificação, desburocratização e rapidez nos procedimentos relativos aos atos de registro e arquivamento na JUCER.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO

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 do Escritório Regional desta JUCER durante a vigência do Contrato.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

Não foram evidenciados os possíveis impactos ambientais na adequação presente.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE E RAZOABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante do exposto nestes Estudos Preliminares, declara-se que esta contratação é viável pelos seguintes motivos:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

RESPONSÁVEIS:

Porto Velho, dia e hora do Sistema SEI.

(assinado eletronicamente) Gerusa Martins Chefe do Escritório Regional de Buritis/RO	(assinado eletronicamente) Elaine de Souza Gerente da Divisão de Assuntos do Interior - DAI/JUCER
---	---



Documento assinado eletronicamente por **Elaine de Souza, Chefe de Unidade**, em 09/08/2024, às 10:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Gerusa Martins, Chefe de Unidade**, em 09/08/2024, às 13:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0050656430** e o código CRC **79CCEEFB**.

Referência: Caso responda este(a) Estudo Técnico Preliminar, indicar expressamente o Processo nº 0018.001376/2024-28

SEI nº 0050656430