



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

ÓRGÃO: SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Maria Eliete Fernandes Oliveira, Ordenador de Despesas

E-mail: socialqx@gmail.com
TELEFONE: (85) 4042-5520

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NO SÍTIO LAGOA DA CASCA, ZONA RURAL, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, LIGADO À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel destinado ao **FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS**, uma vez que a mesma não possui local adequado para realização de treinamentos e eventos desta instituição na **Comunidade de Lagoa da Casca**. A estrutura necessária deve contar com espaço suficiente para funcionamento, bom estado de conservação, e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não se identifica nenhum que atenda a tais necessidades, motivo pelo qual formalizamos a presente demanda para ser devidamente avaliada a situação e a solução adequada ao caso, a partir dos estudos próprios que se façam necessários.

3. DESCRIÇÕES E QUANTIDADES

O objeto se caracteriza na **LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NO SÍTIO LAGOA DA CASCA, ZONA RURAL, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, LIGADO À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.**, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: SAAE;
Comunicação: Rede Telefônica;
Iluminação Pública: Enel;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;

ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Esquadrias: aço, madeira;
Paredes: rebocadas;
Piso: cerâmico de alta resistência;



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



Teto: Cobertura com telha cerâmica;
Revestimento: Cerâmico em todas as paredes do banheiro e parte da cozinha;
Conservação: pintura simples interna.
A área total do imóvel referente ao aluguel é bastante ampla, medindo 168,30 m², contendo em sua estrutura: 01 Hall de entrada, 01 Garagem, 03 quartos, 02 salas, 01 cozinha, e 01 W.C.

4. PRAZO PARA PAGAMENTO

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE pagará ao LOCADOR mensalmente o valor estipulado de aluguel, até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao do vencimento, por meio de Ordem de Pagamento, que poderão ser realizados na conta bancária do destinatário.

5. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº **0701.08.122.0801.2.058** – Gerenciamento da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas nº **3.3.90.36.15** – **Locação de Imóveis**

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:
SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, através do Ordenador de Despesas, a Sra. **Maria Eliete Fernandes Oliveira**, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré/CE, 13 de maio de 2024.



Maria Eliete Fernandes Oliveira
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social
QUIXERÉ/CE



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
QUIXERÉ - ADM "SOMOS TODOS QUIXERÉ"



PORTARIA Nº 009.03.01.2022.

O PREFEITO MUNICIPAL DE QUIXERÉ, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o que dispõe a Lei Complementar de N.º 001/1997, de 28 de novembro de 1997, Capítulo III, artigo 12, Inciso II, **RESOLVE** Nomear a Sra. MARIA ELIETE FERNANDES OLIVEIRA, para o cargo de SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL cargo criado pela Lei Complementar N.º 026/2017, de 29 de setembro de 2017, publicada em 02 de outubro de 2017. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, com seus efeitos financeiros retroativos ao 01.01.2022.

CENTRO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ, Estado do Ceará, aos 03 dias do mês de janeiro de 2022.

ANTONIO JOAQUIM GONÇALVES DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

1. 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 abaixo especificada.

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.

2. OBJETO

LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NO SÍTIO LAGOA DA CASCA, ZONA RURAL, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, LIGADO À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel para FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, uma vez que, na **Comunidade de Lagoa da Casca**, não tem um local apropriado para realização do Objeto em questão, não tendo onde realizar tais atividades. Criou-se assim a necessidade de locação de um imóvel, com instalações apropriadas para que as atividades sejam realizadas em local apropriado.

A estrutura deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as instalações necessárias para FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, na **Comunidade de Lagoa da Casca**, e, em consulta às propriedades deste ente municipal, não foi identificado qualquer imóvel vago e apto a essa finalidade, seguindo anexo o competente **Laudo de Avaliação Locatícia e Declaração de Inexistência de Imóvel Público Vago**.

Sendo assim, a locação de bem imóvel se faz necessária para atender a finalidade descrita.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

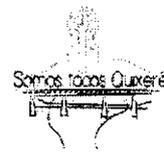
A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem.

SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: SAAE;
Comunicação: Rede Telefônica;
Iluminação Pública: Enel;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Esquadrias: aço, madeira, Paredes: rebocadas, Piso: cerâmico, Teto: com laje,
Conservação: pintura regular, iluminação existente Esquadrias: aço, madeira;
Paredes: rebocadas;
Piso: cerâmico de alta resistência;
Teto: Cobertura com telha cerâmica;
Revestimento: Cerâmico em todas as paredes do banheiro e parte da cozinha;
Conservação: pintura simples interna.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel residencial onde a área total do imóvel referente ao aluguel é bastante ampla, medindo 168,30 m², contendo em sua estrutura: 01 Hall de entrada, 01 Garagem, 03 quartos, 02 salas, 01 cozinha, e 01 W.C.

Por sua vez, no que se refere às normas contratuais específicas para orientação do pacto, passamos a expor os requisitos intrínsecos ao ajuste com o futuro contratante. A vigência contratual será de **08 (oito) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluntárias no imóvel. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade, deverão ficar a cargo do locador.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei N° 8.245, de 18 de outubro de 1991 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Devem, ainda, ser avaliadas regularidade do imóvel, estando desimpedido e livre de ônus que possam representar riscos à devida execução do objeto. Além disso, a aptidão do proprietário para firmar pacto com o poder público.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda da SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado a FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, na Comunidade de Lagoa da Casca.

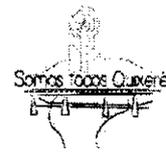
6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento do FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, na Comunidade de Lagoa da Casca, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento do **FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS**, na **Comunidade de Lagoa da Casca**.

c) Disponibilidade de imóvel da **SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ** adequado para o uso disposto;

d) Construção de um novo imóvel para a referida destinação.

A alternativa “c” não se faz viável, porquanto, conforme certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto, documento que compõe os presentes autos, anexo a este estudo.

A alternativa “d” não representa a solução mais adequada porquanto tratamos de necessidade imediata que não pode aguardar o tempo necessário para construção de imóvel adaptado. Ademais, a **SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL** não dispõe de terrenos com características de localização e tamanho que atendam ao propósito em tela.

Assim, para compra ou locação de um imóvel, fora realizada busca que culminou na identificação de que apenas um imóvel disponível para locação atenderia de forma adequado à finalidade, sendo ele devidamente discriminado em laudo que segue anexo. O mesmo não se encontra à venda, o que inviabiliza a alternativa “b”, que igualmente fica obstada em face de não haver sido encontrado outro imóvel adequado e à venda. Ademais, seria inviável investimento correspondente ao valor integral do imóvel neste momento porquanto o capital disponível não é suficiente para tal aquisição. Dessa forma, a opção de compra do imóvel não se apresenta como viável no momento.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor mensal estimado da contratação é de R\$ **350,00 (trezentos e cinquenta reais)**, apurado em conformidade com laudo em anexo.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Identifica-se no presente caso que a solução que se mostra viável e necessária é a locação do imóvel devidamente identificado no laudo em anexo, porquanto o mesmo é compatível com as especificações que se impõem ao caso, sendo identificado como único apto e disponível, com localização, área, infraestrutura, dimensões, acabamento e conservação, que demonstram sua singularidade para a finalidade em tela.

Em face do exposto, cumpre observar que a Lei Nº 14.133/21 define, em seu art. 74, inciso V, acerca da aplicação da figura jurídica da inexigibilidade de licitação para locação de imóvel, desde que cumpridos os requisitos legais, valendo destaque aos dispositivos adiante colacionados:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

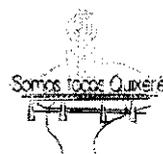
[...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha.

[...]



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



§ 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.

Desse modo, em conformidade com os documentos ora anexados, notadamente certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e laudo técnico com as exposições pertinentes ao estado do imóvel e demais elementos necessários e que demonstram a singularidade do imóvel, entende-se, a priori, como viável a contratação por meio de inexigibilidade, o que deverá ser submetido ao crivo do órgão de assessoramento jurídico para fins de emissão de parecer acerca dos aspectos legais envolvidos.

O imóvel em questão se refere ao situado no **Sítio Lagoa da Casca, S/Nº, Zona Rural, Quixeré/CE**, de propriedade do Sr. **IVANALDO ALVES DE AMORIM**, inscrito no **CPF sob o Nº 864.840.953-53**, com endereço a **Sítio Lagoa da Casca, Zona Rural, Quixeré/CE**, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o funcionamento do **FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS**, na **Comunidade de Lagoa da Casca**.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas/interdependentes previstas para o objeto em apreço.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização das atividades no **FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS** no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

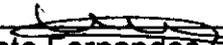


A eventual adequação do imóvel, para atendimento as exigências do Termo de Referência e as necessidades do projeto, deverão observar a legislação federal, estadual e municipal sobre o aspecto da geração e destinação de resíduos, bem como práticas sustentáveis na construção civil.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conclui-se pela viabilidade da contratação, considerando os requisitos expostos, os preços avaliados, a aptidão para concretização do resultado pretendido, e, ainda, por haver adequação orçamentária.

Quixeré/CE, 14 de maio de 2024.

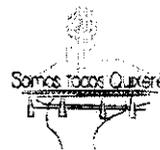


Maria Eliete Fernandes Oliveira

SECRETÁRIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



MAPA DE RISCO

OBJETO: LOCAÇÃO DE 01(UM) IMÓVEL, SITUADO NO SÍTIO LAGOA DA CASCA, ZONA RURAL, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, LIGADO À SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

OBJETIVO: Identificar e avaliar os riscos potenciais relacionados à se baseia na identificação, análise e mitigação de riscos potenciais, buscando garantir a viabilidade e o êxito da locação do imóvel, destinado ao funcionamento do SCFV-Serviço De Convivência e Fortalecimento de Vínculos da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social (STDS) na Comunidade de Lagoa da Casca:

IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL:

- **Endereço:** Sítio Lagoa da Casca, S/Nº, Zona Rural, Quixeré/CE
- **Uso pretendido:** FUNCIONAMENTO DO SCFV-SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.

1. Riscos Relacionados ao Imóvel:

- **Condições físicas inadequadas:** Insuficiência de espaço, instalações precárias, falta de acessibilidade, ausência de certificações de segurança e condições sanitárias insatisfatórias podem inviabilizar o uso do imóvel para o SCFV.
- **Localização inadequada:** Dificuldade de acesso, falta de transporte público, entorno inseguro e ausência de infraestrutura básica (escolas, unidades de saúde, comércio) podem comprometer a utilização do serviço pela comunidade.
- **Problemas estruturais:** Falhas na estrutura do imóvel, como rachaduras, infiltrações, problemas elétricos e hidráulicos, podem gerar custos adicionais com reparos e colocar em risco a segurança dos usuários.

2. Riscos Relacionados ao Proprietário:

- **Falta de confiabilidade:** Histórico de inadimplência, problemas com outros inquilinos e descumprimento de contratos anteriores podem indicar um proprietário pouco confiável, elevando o risco de problemas durante a locação.
- **Dificuldades na comunicação:** Falta de receptividade, morosidade na resolução de problemas e má comunicação podem dificultar a relação entre inquilino e proprietário, gerando conflitos e ineficiência na gestão do imóvel.
- **Recusa em realizar benfeitorias:** Negação do proprietário em realizar reparos e adaptações necessárias para o funcionamento do SCFV pode inviabilizar o uso do imóvel ou gerar custos adicionais para o locatário.

3. Riscos Relacionados ao Contrato de Locação:

- **Cláusulas abusivas:** Multas rescisórias excessivas, prazos de entrega de chaves inadequados, restrições ao uso do imóvel e falta de clareza nas responsabilidades das partes podem gerar conflitos e prejuízos para o locatário.



GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”

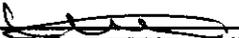


- **Falta de garantias:** Ausência de fiador ou seguro fiança pode comprometer a segurança do contrato e dificultar a resolução de problemas, como inadimplência ou danos ao imóvel.
 - **Dificuldades na rescisão:** Impossibilidade de rescindir o contrato em caso de descumprimento por parte do proprietário ou necessidade de mudança do local do serviço podem gerar custos adicionais e indisponibilizar o imóvel por um período prolongado.
- 4. Riscos Relacionados à Aprovação do SCFV no Local:**
- **Inconformidades com as normas do SCFV:** O imóvel pode não atender aos requisitos técnicos e de acessibilidade exigidos para o funcionamento do SCFV, inviabilizando sua aprovação pela Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social.
 - **Dificuldades na regularização:** Obstáculos na regularização do imóvel junto aos órgãos competentes podem atrasar o início das atividades do SCFV e comprometer a prestação do serviço à comunidade.
- 5. Riscos Orçamentários:**
- **Custos inesperados:** Despesas com reparos, adaptações, adequações à legislação e aquisição de mobiliário podem superar o valor previsto no orçamento, comprometendo a viabilidade financeira do projeto.
 - **Atraso no repasse de verbas:** Retardos na liberação dos recursos por parte da Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Social podem gerar inadimplência com o aluguel e outros custos da locação.
 - **Dificuldades na captação de recursos adicionais:** A necessidade de buscar recursos adicionais para arcar com custos inesperados pode comprometer a execução do projeto e inviabilizar o funcionamento do SCFV no local.

Análise e Mitigação de Riscos:

Para cada risco identificado, é crucial realizar uma análise aprofundada, considerando a probabilidade de sua ocorrência.

Quixeré/CE, 14 de maio de 2024.



Maria Eliete Fernandes Oliveira
Secretária do Trabalho e Desenvolvimento Social