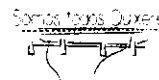




GOVERNO MUNICIPAL
SECRETARIA DO TRABALHO E
DESENVOLVIMENTO SOCIAL
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



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: socialqxe@gmail.com
TELEFONE: (85) 4042-5520

1. OBJETO:

LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO COM ESTRUTURA ADEQUADA (PERÍODO 30 HORAS SEMANAIS), SITUADO NA RUA FRANCISCO DAS CHAGAS SOUSA, S/Nº, DISTRITO DE LAGOINHA, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel destinado ao funcionamento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, uma vez que a mesma não possui local adequado para realização de treinamentos e eventos desta instituição no distrito de Lagoinha, deste município. A estrutura necessária deve contar com espaço suficiente para o desenvolvimento das atividades, 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 ESPAÇO FÍSICO COM ESTRUTURA ADEQUADA (PERÍODO 30 HORAS SEMANAIS), SITUADO NA RUA FRANCISCO DAS CHAGAS SOUSA, S/Nº, DISTRITO DE LAGOINHA, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS**, necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

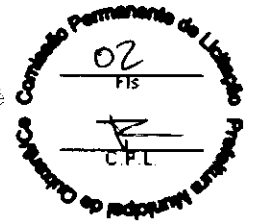
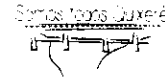
SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: SAAE;
Comunicação: rede Telefônica;
Energia Elétrica: Enel;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: 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.

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 3.806,00 m², contendo em sua estrutura: 01 campo Society, 01 quadra de areia, 01 sala de jogs, 01 cozinha, 01 depósito, 01 espaço para eventos.

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

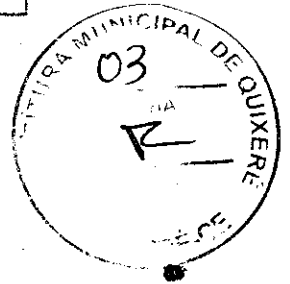
Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:
SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, através do Ordenador de Despesas, a Sra. **Maria Eliete Fernandes Oliveira**, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré/CE, 08 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.

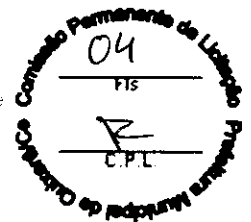
CENTRO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ, Estado do Ceará, aos 03 dias do mês de janeiro de 2022.

ANTONIO JOAQUIM GONÇALVES DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal



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

Somos Todos Quixeré



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 ESPAÇO FÍSICO COM ESTRUTURA ADEQUADA (PERÍODO 30 HORAS SEMANAIS), SITUADO NA RUA FRANCISCO DAS CHAGAS SOUSA, S/Nº, DISTRITO DE LAGOINHA, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel para funcionamento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, uma vez que, no distrito de Lagoinha, não tem um local apropriado para realização de eventos, treinamentos e outras atividades, 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 o desenvolvimento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, 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

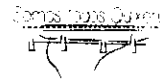
A fim de atender de modo satisfatório a demanda em tela, é necessário que a solução escolhida atenda à demanda de modo a viabilizar que o imóvel locado atenda aos padrões de estrutura que se seguem:

SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: SAAE;
Comunicação: rede Telefônica;



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



Energia Elétrica: Enel;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: Periódica semanal

ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

Esquadrias: aço, madeira;
Paredes: rebocadas;
Piso: cerâmico;
Teto: com laje;
Conservação: pintura regular, iluminação existente.

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 3.806,00 m², contendo em sua estrutura: 01 campo Society, 01 quadra de areia, 01 sala de jogos, 01 cozinha, 01 depósito, 01 espaço para eventos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

PONTO COMERCIAL, com área de área total bastante ampla 3.806,00 m², contendo em sua estrutura: 01 campo Society, 01 quadra de areia, 01 sala de jogos, 01 cozinha, 01 depósito, 01 espaço para eventos.

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 **07 (sete) meses**, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, observada a legislação aplicável.

A LOCADORA poderá, conforme sua necessidade, realizar benfeitorias úteis, necessárias e voluntárias no imóvel.

As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCADORA, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas, 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.

O IPTU é uma obrigação *propter rem*, ou seja, vinculada à propriedade e deveria ficar a cargo do locador, porém como o espaço em questão vai ser locado só por 30 (trinta) horas semanais, não deve ficar a cargo do locador, mas sim da locatária.

A futura contratação ainda deverá estar em conformidade com a Lei Nº 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.

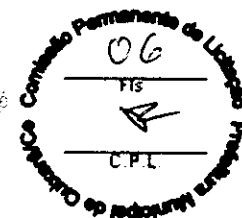
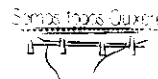
5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

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 ao funcionamento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.





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



6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao funcionamento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.
- c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE 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\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), apurado em conformidade com laudo em anexo.

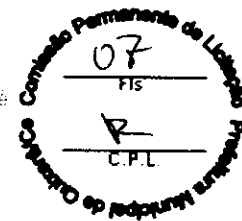
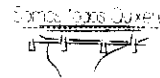
8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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:



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



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:

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 na RUA FRANCISCO DAS CHAGAS SOUSA, S/Nº, DISTRITO DE LAGOINHA, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, de propriedade da Sra. Lais Helena de Oliveira Brito, inscrito no CPF sob o Nº 002.959.082-54, com endereço a Rua Ângelo Simão, S/Nº, Distrito de Lagoinha, Quixeré/CE, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

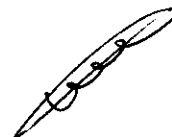
Considerando as especificidades do presente objeto, se tratando de locação de imóvel a ser firmado por meio de inexigibilidade, não se justifica o parcelamento do objeto, posto que, pela natureza da avença, não comporta divisibilidade.

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 DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS.

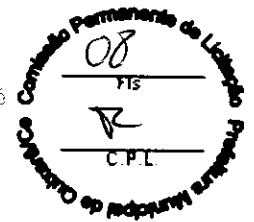
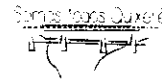
11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será realizada nenhuma providência previa à contratação





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



12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização DAS ATIVIDADES ARTÍSTICAS, CULTURAIS, DE LAZER, ESPORTIVAS, PEDAGÓGICAS E DE FORMAÇÃO SOCIAL DESENVOLVIDAS NO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS no imóvel locado, não causa ou causará qualquer tipo de poluição ou dano ambiental.

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, 08 de maio de 2024.



Maria Eliete Fernandes Oliveira

SECRETÁRIA DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL