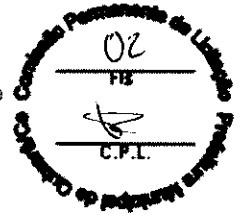


DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

ÓRGÃO: GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Jesuína Menezes de Araújo Oliveira, Ordenador de Despesas
E-mail: gabinete@quixere.ce.gov.br TELEFONE: (88) 9 9610-7356
1. OBJETO: LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL SITUADO NA RUA PADRE ZACARIAS, 232, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.
2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO O GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel destinado ao funcionamento DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, uma vez que a mesma não possui local próprio adequado para o funcionamento desta instituição na Sede, deste município. 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 NA RUA PADRE ZACARIAS, 232, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, LIGADO A(O) GABINETE DO PREFEITO, necessitando conter o mesmo as características que se seguem: SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES Água encanada: CAGECE; Energia Elétrica: Enel; Rede Telefônica; Segurança: inexistente; Transporte: inexistente; Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal; Pavimentação: Asfáltica



ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

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.

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 204,29 m², contendo em sua estrutura: 03 Hall, 05 Salas, 02 dispensas, 03 banheiros e 01 área coberta.

4. PRAZO PARA PAGAMENTO

O GABINETE DO PREFEITO 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 **0201.04.122.0410.2.004** – Gerenciamento do Gabinete do Prefeito; Fonte: **1500000000**; Elemento de Despesas nº **3.3.90.36.15** – **Locação de Imóveis**

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:
GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, através do Ordenador de Despesas, a Sra. **Jesuína Menezes de Araújo Oliveira**, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré/CE, 24 de maio de 2024.

Jesuína Menezes de Araújo Oliveira
Chefe de Gabinete do Município de Quixeré - CE



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 NA RUA PADRE ZACARIAS, 232, CENTRO, MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE necessita de imóvel para FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, uma vez que, na Sede, 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 DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, 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: CAGECE;
Energia Elétrica: Enel;
Rede Telefônica;
Segurança: inexistente;
Transporte: inexistente;
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;
Pavimentação: Asfáltica





ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 204,29 m², contendo em sua estrutura: 03 Hall, 05 Salas, 02 dispensas, 03 banheiros e 01 área coberta.

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 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 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 regularmente 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 do GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado ao FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

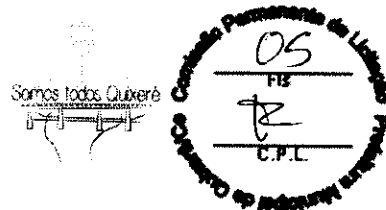
Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado ao FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ, encontram-se:

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.





GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



c) Disponibilidade de imóvel do GABINETE DO PREFEITO 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, o **GABINETE DO PREFEITO** 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\$ **1.100,00 (um mil e cem 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 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





GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



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 Padre Zacarias, 232, Centro do Município de Quixeré/CE, de propriedade do Sr(a). Francisco Joverlan Santiago Lima, inscrita no CPF sob o Nº 630.357.073-91, com endereço na Rua Padre Zacarias, 232 – A, 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 DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

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.

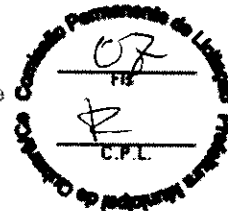
13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A realização das atividades no FUNCIONAMENTO DA CONTROLADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ 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.



GOVERNO MUNICIPAL
GABINETE DO PREFEITO
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



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, 28 de maio de 2024.

Jesuína Menezes de Araújo Oliveira

Jesuína Menezes de Araújo Oliveira
CHEFE DE GABINETE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ