



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

**Órgão** : SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO.  
**Responsável pela Demanda** : Jesuina Menezes de Araújo Oliveira, Ordenador de Despesas  
**E-mail** : sead.quixere@gmail.com  
**Telefone** : (85) 9 9610-7356

### 1. OBJETO:

1.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JOAQUIM DE MENEZES, 1175, CENTRO, QUIXERÉ/CE QUE SERÁ DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO DA SEDE DO MUNICÍPIO.

### 2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

2.1 A necessidade surge da demanda crescente por serviços públicos acessíveis e de qualidade na Sede do município de Quixeré, estado do Ceará. Com o objetivo de promover a inclusão e facilitar o acesso dos cidadãos a diversos serviços governamentais, educacionais e de assistência social, é essencial a disponibilidade de um espaço físico adequado.

O imóvel localizado na Rua Padre Joaquim de Menezes, 1175, Centro, Quixeré/CE, apresenta-se como uma oportunidade estratégica para atender a essa demanda. Sua localização central, o torna facilmente acessível a todos os residentes da região. Além disso, suas dimensões e estrutura são adequadas para abrigar as instalações necessárias para a operação eficiente da Casa do Cidadão.

Ao estabelecer a Casa do Cidadão neste local, pretendemos criar um ambiente acolhedor e funcional, onde os cidadãos possam ter acesso simplificado e unificado a uma variedade de serviços essenciais, como emissão de documentos, orientações sobre programas sociais, informações sobre saúde, educação e outros serviços públicos.

Portanto, a locação deste imóvel se apresenta como uma medida estratégica e fundamental para atender às necessidades da comunidade local, promovendo a cidadania, a inclusão e o desenvolvimento social na Sede do município de Quixeré/CE.

### 3. DESCRIÇÕES E QUANTIDADES:

O objeto se caracteriza na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JOAQUIM DE MENEZES, 1175, CENTRO, QUIXERÉ/CE QUE SERÁ DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO DA SEDE DO MUNICÍPIO** necessitando conter o mesmo as características que se seguem:

#### SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: CAGECE;  
Comunicação: rede Telefônica;  
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: cobertura com telha cerâmica;  
Conservação: pintura regular, iluminação existente.



GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



A área total do imóvel referente ao aluguel trata-se de um imóvel residencial com 131,95m<sup>2</sup> sendo 01 ampla recepção, 02 salas, 01 depósito, 02 banheiros e 01 cozinha. Cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros e parte da cozinha. Pintura Simples interna, instalações elétricas e hidráulicas sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da Casa do cidadão da Sede deste município de Quixeré.

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	UND
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO DA SEDE	MES	07

#### 4. DOS RECURSOS E DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA.

4.1. As despesas em questão serão custeadas pela Dotação Orçamentária nº **0301.04.122.0801.2.009** - Gerenciamento da Secretaria de Administração. **Fonte:** 1500000000; **ELEMENTO DE DESPESA** - 3.3.90.36.15 – Locação de imóveis.

#### 5. OBSERVAÇÕES GERAIS

5.1. Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

- SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, através da Ordenadora de Despesas, **JESUINA MENEZES DE ARAÚJO OLIVEIRA**, mediante os meios de comunicação constantes no preâmbulo do presente documento.

Quixeré-CE, 05 de junho de 2024.

**JOSÉ MÁRIO RIBEIRO MATOS**  
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Jesuína Menezes de Araújo Oliveira  
**ORDENADORA DE DESESPESAS DA**  
**SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO**



**GOVERNO MUNICIPAL**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
**QUIXERÉ – ADM "SOMOS TODOS QUIXERÉ"**



PORTARIA Nº 001.04.03.2024.

**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** designar a Sra. **JESUÍNA MENEZES DE ARAUJO OLIVEIRA** cargo Chefe de Gabinete, para assumir o cargo de **SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO**, até ulterior deliberação, 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 aos 02.03.2024.

**CENTRO ADMINISTRATIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE QUIXERÉ**, Estado do Ceará, aos 04 dias do mês de março de 2024.

**ANTONIO JOAQUIM GONÇALVES DE OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. INTRODUÇÃO

1.1 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.

1.2 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

2.1 LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE JOAQUIM DE MENEZES, 1175, CENTRO, QUIXERÉ/CE QUE SERÁ DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO DA SEDE DO MUNICÍPIO.

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

3.1 A necessidade surge da demanda crescente por serviços públicos acessíveis e de qualidade na Sede do município de Quixeré, estado do Ceará. Com o objetivo de promover a inclusão e facilitar o acesso dos cidadãos a diversos serviços governamentais, educacionais e de assistência social, é essencial a disponibilidade de um espaço físico adequado.

O imóvel localizado na Rua Padre Joaquim de Menezes, 1175, Centro, Quixeré/CE, apresenta-se como uma oportunidade estratégica para atender a essa demanda. Sua localização central, o torna facilmente acessível a todos os residentes da região. Além disso, suas dimensões e estrutura são adequadas para abrigar as instalações necessárias para a operação eficiente da Casa do Cidadão.

Ao estabelecer a Casa do Cidadão neste local, pretendemos criar um ambiente acolhedor e funcional, onde os cidadãos possam ter acesso simplificado e unificado a uma variedade de serviços essenciais, como emissão de documentos, orientações sobre programas sociais, informações sobre saúde, educação e outros serviços públicos.

Portanto, a locação deste imóvel se apresenta como uma medida estratégica e fundamental para atender às necessidades da comunidade local, promovendo a cidadania, a inclusão e o desenvolvimento social na Sede do município de Quixeré/CE.

### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. 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.

#### 4.2. SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES

Água encanada: CAGECE, Comunicação: rede Telefônica, Energia Elétrica: Enel, Segurança: inexistente, Transporte: inexistente, Limpeza Pública: periódica semanal.

#### 4.3. ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO.

Esquadrias: aço, madeira, Paredes: rebocadas, Piso: cerâmico, cobertura com telha cerâmica, Conservação: pintura regular, iluminação existente

#### 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel trata-se de um imóvel residencial com 131,95m<sup>2</sup> sendo 01 ampla recepção, 02 salas, 01 depósito, 02 banheiros e 01 cozinha. Cobertura com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de alta resistência, revestimento cerâmico em toda parede dos banheiros e parte da cozinha. Pintura Simples interna, instalações elétricas e hidráulicas sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não





GOVERNO MUNICIPAL  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO  
QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”



necessitando modificações na estrutura, apenas adaptações dos ambientes para o funcionamento da Casa do cidadão da Sede deste município de Quixeré.

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 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

5.1. 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 DE ADMINISTRAÇÃO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado a funcionar como CASA DO CIDADÃO, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE.

## 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Dentre as possibilidades que poderiam representar solução para viabilizar espaço que possa ser adequado a funcionar como CASA DO CIDADÃO, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE, encontram-se:

a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;

b) Aquisição de um imóvel adequado para o funcionamento da CASA DO CIDADÃO, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE.

c) Disponibilidade de imóvel da SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO 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 DE ADMINISTRAÇÃO 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 DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. 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 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.

8.2. O imóvel em questão se refere ao situado na Rua Padre Joaquim de Menezes, 1175, Centro, município de Quixeré/CE, de propriedade do(a) Sr(a). **LEYNE RAQUEL DE OLIVEIRA REBOUÇAS**, inscrito no CPF sob o Nº 979.784.183-91, com endereço a Rua Padre Joaquim de Menezes, 1167, Centro, Quixeré/CE, cujos detalhes e especificações encontram-se devidamente detalhados em documentação anexa.

## 9 JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

9.1. 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:

10.1 Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas para o funcionamento da CASA DO CIDADÃO, NA SEDE DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.





**GOVERNO MUNICIPAL**  
**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**QUIXERÉ – ADM “Somos Todos Quixeré”**



**11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

11.1 Não será realizada nenhuma providência previa à contratação.

**12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

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

**13. IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1 O funcionamento da casa DO CIDADÃO, NA SEDE 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.

**14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

14.1 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, 10 de junho de 2024.

**JOSÉ MÁRIO RIBEIRO MATOS**  
**AUXILIAR ADMINISTRATIVO**

**Jesuína Menezes de Araújo Oliveira**  
**ORDENADORA DE DESEMPESAS DA**  
**SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO**