



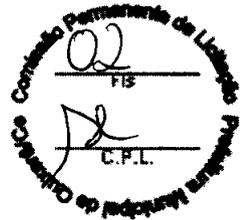
DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

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 RUA MANOEL GONÇALVES, N° 1363, CENTRO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ - CE, À SER DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ – CE, CONFORME CONVÊNIO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE QUIXERÉ E A POLICIA MILITAR DO ESTADO DO CEARÁ.
2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO O Gabinete do Prefeito do Município de Quixeré/CE necessita da locação de um imóvel para o funcionamento do Destacamento da Polícia Militar, uma vez que o município não dispõe de instalações adequadas para atender a essa demanda. Atualmente, não há um espaço próprio que possa abrigar as atividades essenciais da corporação, tornando imprescindível a contratação de um imóvel que ofereça a infraestrutura necessária para o desempenho eficiente das funções policiais. O imóvel a ser locado deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as necessidades operacionais do destacamento. A estrutura física deve permitir a organização adequada dos ambientes internos, incluindo salas de atendimento, alojamentos, áreas de convivência, depósitos para materiais e garagem para viaturas. Essas condições são fundamentais para garantir conforto, segurança e eficiência no trabalho dos agentes. Além disso, a localização do imóvel deve ser estrategicamente escolhida, de modo a facilitar a rápida resposta às demandas da comunidade local. Um destacamento situado em uma região central ou de fácil acesso contribui significativamente para a otimização do tempo de deslocamento das equipes, resultando em maior agilidade no atendimento das ocorrências. A proximidade com a população também fortalece a sensação de segurança na região, fator essencial para a convivência social e o desenvolvimento de atividades econômicas e culturais. Após consulta ao patrimônio imobiliário do município, não foi identificado nenhum imóvel disponível e adequado para essa finalidade. Dessa forma, a locação de um imóvel torna-se uma medida necessária para garantir o pleno funcionamento do Destacamento da Polícia Militar de Quixeré.
3. DESCRIÇÕES E QUANTIDADES O objeto se caracteriza na LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, RUA MANOEL GONÇALVES, N° 1363, CENTRO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ - CE, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR, CONFORME CONVÊNIO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE QUIXERÉ E A POLICIA MILITAR DO ESTADO DO CEARÁ, necessitando conter o mesmo as características que se seguem: SERVIÇOS PÚBLICOS EXISTENTES Água encanada: CAGECE; Energia Elétrica: Enel;



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

Somos todos Quixeré



Rede Telefônica;
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;
Pavimentação: Asfáltica

ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

- Esquadrias: aço e madeira;
- Alvenaria: tijolo cerâmico;
- Piso: cimentado e cerâmica;
- Cobertura: madeira e telha cerâmica;
- Revestimento: reboco e cerâmica.

A área total do imóvel referente ao aluguel é de 720,00 m² e contém, 06 quartos, 03 banheiros, 02 salas, 02 hall's, 01 cozinha e estacionamento. Pintura simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

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**

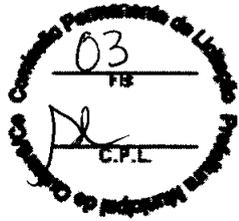
6. OBSERVAÇÕES GERAIS

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, 03 de janeiro de 2025.

José Mário Ribeiro Matos

RESPONSÁVEL PELO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA



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 RUA MANOEL GONÇALVES, N° 1363, CENTRO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ - CE, À SER DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ – CE, CONFORME CONVÊNIO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE QUIXERÉ E A POLICIA MILITAR DO ESTADO DO CEARÁ.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Gabinete do Prefeito do Município de Quixeré/CE necessita da locação de um imóvel para o funcionamento do Destacamento da Polícia Militar, uma vez que o município não dispõe de instalações adequadas para atender a essa demanda. Atualmente, não há um espaço próprio que possa abrigar as atividades essenciais da corporação, tornando imprescindível a contratação de um imóvel que ofereça a infraestrutura necessária para o desempenho eficiente das funções policiais.

O imóvel a ser locado deve contar com espaço suficiente e características estruturais compatíveis com as necessidades operacionais do destacamento. A estrutura física deve permitir a organização adequada dos ambientes internos, incluindo salas de atendimento, alojamentos, áreas de convivência, depósitos para materiais e garagem para viaturas. Essas condições são fundamentais para garantir conforto, segurança e eficiência no trabalho dos agentes.

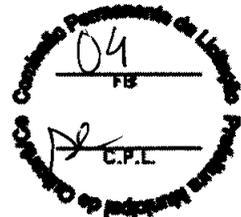
Além disso, a localização do imóvel deve ser estrategicamente escolhida, de modo a facilitar a rápida resposta às demandas da comunidade local. Um destacamento situado em uma região central ou de fácil acesso contribui significativamente para a otimização do tempo de deslocamento das equipes, resultando em maior agilidade no atendimento das ocorrências. A proximidade com a população também fortalece a sensação de segurança na região, fator essencial para a convivência social e o desenvolvimento de atividades econômicas e culturais. Após consulta ao patrimônio imobiliário do município, não foi identificado nenhum imóvel disponível e adequado para essa finalidade. Dessa forma, a locação de um imóvel torna-se uma medida necessária para garantir o pleno funcionamento do Destacamento da Polícia Militar de Quixeré.

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;
Limpeza Pública: Coleta de Lixo periódica semanal;
Pavimentação: Asfáltica



ACABAMENTOS, CONSERVAÇÃO E ESPECIFICAÇÕES DO PRÉDIO

- Esquadrias: aço e madeira;
- Alvenaria: tijolo cerâmico;
- Piso: cimentado e cerâmica;
- Cobertura: madeira e telha cerâmica;
- Revestimento: reboco e cerâmica.

A área total do imóvel referente ao aluguel é de 720,00 m² e contém, 06 quartos, 03 banheiros, 02 salas, 02 hall's, 01 cozinha e estacionamento. Pintura simples interna, instalações elétricas e hidráulicas, sem restrição. O imóvel encontra-se em bom estado, aparentemente não necessitando modificações na estrutura.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área total do imóvel referente ao aluguel contém uma área bastante ampla com área de 720,00 m², contendo em sua estrutura: 06 quartos, 03 banheiros, 02 salas, 02 hall's, 01 cozinha e estacionamento.

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 **11 (onze) 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.

Acerca do adimplemento com o IPTU, este, ficará a cargo do LOCATÁRIO.

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.

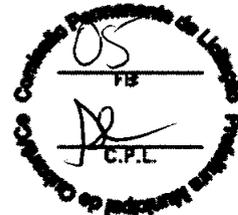
5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade, no presente caso, corresponde a 01 (um) imóvel que reúna as características bastantes, já identificadas neste documento, para atender a demanda do GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ/CE destinado ao FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

- a) Locação de imóvel compatível com a finalidade;
- b) Aquisição de um imóvel adequado para o FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR DO MUNICÍPIO DE 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\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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 imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

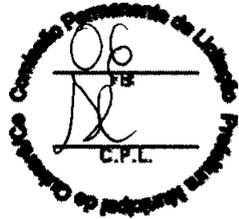
II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

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



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



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 Manoel Gonçalves, nº 1363, Centro do Município de Quixeré/CE, de propriedade do Sr(a). Maria Lúcia Lopes, inscrita no CPF sob o Nº 228.462.633-53, com endereço na Travessa Antônio Joaquim de Sousa, s/n, Centro, 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 DESTACAMENTO DA POLICIA MILITAR DO MUNICÍPIO DE QUIXERÉ. Nesse sentido, o objetivo principal com a realização da locação em questão, é proporcionar uma estrutura adequada para o desempenho das atividades policiais, com um atendimento mais eficiente à população. Com um espaço apropriado, busca-se aprimorar a logística operacional, facilitando a organização interna, o armazenamento de equipamentos e a mobilidade das equipes. Além disso, a instalação do destacamento em um local estratégico contribuirá para a redução da criminalidade e o aumento da sensação de segurança entre os moradores, fortalecendo a presença policial e a capacidade de resposta às ocorrências. Dessa forma, a locação do imóvel visa não apenas a otimização dos serviços prestados pela Polícia Militar, mas também o cumprimento do dever do Estado de assegurar a ordem pública e a tranquilidade da comunidade.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Não será realizada nenhuma providência prévia à contratação

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

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

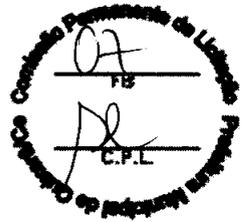
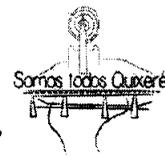
13. IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um imóvel para o funcionamento do gabinete do prefeito pode gerar alguns impactos ambientais, que podem ser minimizados com medidas adequadas. Os principais impactos incluem:

- **Consumo de energia:** O uso de equipamentos eletrônicos, iluminação e ar-condicionado pode aumentar a demanda energética, principalmente se o imóvel não possuir estrutura eficiente.
- **Geração de resíduos sólidos:** O funcionamento do gabinete envolve o uso de papel, embalagens, descartáveis e outros materiais que podem gerar resíduos em grande quantidade.
- **Consumo de água:** O uso diário para higiene, limpeza e consumo pode impactar os recursos hídricos, principalmente se não houver um controle eficiente.
- **Poluição sonora:** O fluxo de pessoas, reuniões e movimentação constante podem gerar ruídos que afetam o entorno, especialmente em áreas residenciais.



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



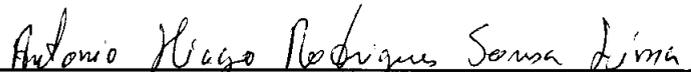
- **Emissões de CO₂:** O deslocamento de funcionários, visitas e fornecedores pode aumentar a emissão de gases poluentes, principalmente se houver uso excessivo de veículos.
- **Uso do solo e infraestrutura:** Dependendo da adaptação do imóvel, pode haver necessidade de reformas que impactem a estrutura e o meio ambiente local. Para minimizar esses impactos, é recomendável adotar práticas sustentáveis, como o uso racional de recursos, reciclagem de resíduos e instalação de equipamentos de baixo consumo energético.

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, 07 de fevereiro 2025.

EQUIPE DE PLANEJAMENTO


ANTONIO HIAGO RODRIGUES SOUSA LIMA
PRESIDENTE


LILIANE DE FREITAS REBOLÇAS
MEMBRO


LARISSA DIONARA CUNHA COSTA
MEMBRO