



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

DFD.25.06.05.4E9-03 - DATA: 05/06/2025

Informações da formalização da demanda			
Secretaria:	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL		
Setor:	DESENVOLVIMENTO SOCIAL		
Ordenador:	ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO		
Responsável:	ALANNA DE ABREU RODRIGUES ROCHA		
Categoria:	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS		
Grau de prioridade:	ALTO	Data previsão:	04/07/2025

Descrição do objeto
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS PLANALTO.

Justificativa da contratação
A locação de um imóvel para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) se faz necessária para garantir o acesso dos moradores da região a serviços sociais essenciais. O CRAS é responsável por promover a inclusão social e o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, atendendo a população em situação de vulnerabilidade. Portanto, a disponibilização de um espaço adequado e bem localizado é fundamental para que o órgão possa realizar suas atividades de forma eficiente e acolhedora. Além disso, a presença de um CRAS contribui para a descentralização dos serviços sociais, facilitando o acesso da população local a programas e benefícios sociais. A proximidade do atendimento também favorece a identificação das demandas específicas da comunidade, possibilitando a elaboração de ações mais direcionadas e eficazes. Dessa forma, a locação de um imóvel para a instalação do CRAS representa um investimento na promoção do bem-estar e da cidadania dos moradores, garantindo o acesso a serviços que visam a melhoria da qualidade de vida e a promoção da igualdade social.

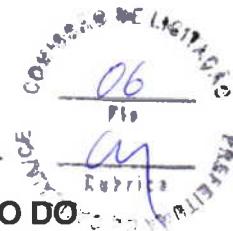
Especificações dos itens e quantitativos			
Seq.	Descrição do item	Unid. Medida	Quantidade
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CENTRO DE REFERÊNCIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL - CRAS, LOCALIZADO NA RUA VICENTE SALES, 840, CIGANA, CAUCAIA/CE.	MÊS	12

Caucaia-CE, 5 de Junho de 2025.

Alanna de Abreu Rodrigues Rocha
Alanna de Abreu Rodrigues Rocha
Agente Demandante

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA
<https://transparencia.acontratacao.com.br/pmcaucaia/dfd>
CHAVE: 4e902e89b55e2b76c93ed971cf8fda92





LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA VICENTE SALES, N.º 850 – BAIRRO CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: REBECA LAIS MARQUES PONTES

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento do centro de Referência de Assistência Social – CRAS PLANALTO da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Vicente Sales, nº. 850; bairro Cigana, Município de Caucaia-ce.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avaliado para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracterização da Região: Trata-se de uma zona residencial e de pequenos comércios, com topografia plana, solo e subsolo de características argila-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por residências Multifamiliar, imóveis comerciais e de serviços e etc.

Existem serviços públicos e privados como iluminação pública, abastecimento d'água, energia domiciliar, rede telefônica, rede de esgoto, transporte coletivo, e principal acesso com rua em pavimento asfáltico.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel fica perpendicular a uma das principais ruas do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando lojas e pontos comerciais, escolas e etc.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características residenciais, de dois pavimentos, com área construída principal de 370,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 500,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

OBSERVAÇÃO:

Não foram identificadas adaptações imprescindíveis ao uso pretendido pelo o órgão público. Assim, não há necessidade de previsão de amortização de investimento

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 03(três) suítes, 01(uma) sala de estar, 01(uma) cozinha, 03(três) salas, 01(uma) lavanderia, 01(um) banheiro, 01(uma) área coberta, 02(dois) quartos, 01(um) salão, 01(um) deck e 01(uma) piscina.



ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A cobertura do prédio é de telha cerâmica e telha aparente sobre estrutura de madeira, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos látex, os pisos são em porcelanato, as portas são fichas e almofalas e as esquadrias são de alumínio com vidro, portão de ferro, instalações elétricas, hidro sanitárias em bom estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatório são elaboradas e regidas pela **NBR – 14.653-2**, onde estabelece que “a metodologia avaliatório a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor”.

Terrenos - com base na “**Na Consolidação da Legislação Tributária do Município**” em pesquisa feita a partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias - “**Método do Custo de Reprodução**”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publicações técnicas, a saber: i) *Planilha Orçamentária PINI - TCPO*, ii) *Revista Construção Norte-Nordeste*, bem como: iii) *apropriação de custos e* iv) *Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação*.

Valor Locativo - A determinação do **Valor Locativo** é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica um *fator de acabamento conforme idade do imóvel*.

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

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatório:

Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Sefin})$$

$$Vt = 500 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 531,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 2265.500,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 370,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.368,71 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$$

$$Vb = \text{R\$ } 177.475,60$$



Valor Total do Imóvel:

VT= (Valor do terreno + Valor das benfeitorias) onde:

$$VT = R\$ 265.500,00 + R\$ 177.475,60$$

$$VT = R\$ 442.975,60$$

Valor Locativo Mensal

$$VL = (VT \times i) / N \text{ onde}$$

$$VT = R\$ 442.975,60$$

$$N = n^{\circ} \text{ de meses}$$

$$i = 13,00\% \text{ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:}$$

$$VL = R\$ 442.975,60 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 4.798,90$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.800,00 / mês (quatro mil e oitocentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento do centro de Referência de Assistência Social – CRAS PLANALTO da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social; sito à rua Vicente Sales, nº. 850; bairro Cigana, Município de Caucaia-ce.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:





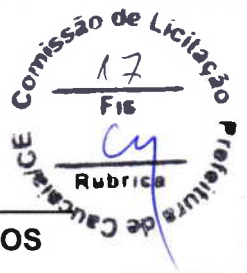
12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 26 / 06 / 2025

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 26 de junho de 2025.

NOME	CARGO	MATRÍCULA	ASSINATURA
Estolano Polary Maia Neto	Engenheiro Civil da Sec. Infraestrutura	00892	
Marcos Inácio Guerra da Costa	Assessor Especial da Sec. Patrimônio	93052	
Sérvulo Moreira Sobrinho	Agente de Suporte Gerencial Controladoria	48784	





**DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS
ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO**

Objeto: Locação de imóvel destinado para o funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social-(CRAS)-Planalto.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal e será atendida pelas seguintes dotações:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETOS ATIVIDADES	ELEMENTO DE DESPESAS	FONTE
07.22 - Fundo Municipal de Assistência Social	08.244.0022.2.047.0000 – Bloco da Proteção Social Básica-BL PBS	3.3.90.36.05 Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física Aluguel de Imóveis	1.669.0000.00 Outros Recursos Vinculados à Assistência Social

CAUCAIA/CE, 07 DE JULHO DE 2025.

**ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO
ORDENADORA DE DESPESAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL**



AUTUAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.07.31.01- SDS

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-(CRAS)-PLANALTO.

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Nesta data, **AUTUO** o processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, tombado sob o nº **2025.07.31.01 - SDS**, que adiante se vê, do que, para constar, lavrei o presente termo que foi por mim, **ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO**, assinado.

CAUCAIA/CE, 31 DE JULHO DE 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social





DESPACHO

AO

SR. TIAGO FRAGOSO VIEIRA

ASSESSOR JURÍDICO

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE LICITAÇÃO

MUNICÍPIO DE CAUCAIA

Assunto: Análise dos autos administrativos, e anexo de processo de Inexigibilidade.

Senhor(a) Assessor(a) Jurídico(a),

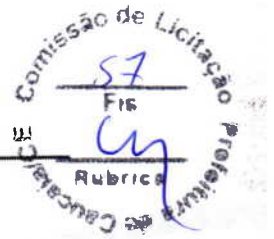
Encaminho a Vossa Senhoria, os autos do processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** autuado sob **Nº 2025.07.31.01 - SDS**, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL-(CRAS) -PLANALTO, para exame de legalidade, do atendimento aos requisitos objetivos prévios, nos termos do art. 53 da Lei Federal nº 14.133/21.

Sendo que, após manifestação dessa assessoria, retorne os autos com parecer conforme exigido na mencionada norma.

CAUCAIA/CE, 31 DE JULHO DE 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



PARECER JURÍDICO Nº 4.31.07/2025-DGL/PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO: INEXIGIBILIDADE Nº 2025.07.31.01-SDS.

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DE CAUCAIA/CE.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE REFERÊNCIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – CRAS PLANALTO.

Administrativo. Licitações e Contratos. Locação de imóvel. Inexigibilidade de licitação. Justificativa de singularidade do imóvel. Excepcionalidade justificada. Viabilidade jurídica.

I. DO RELATÓRIO.

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer acerca da viabilidade jurídica da contratação direta, através da Inexigibilidade de Licitação nº 2025.07.31.01-SDS, com vistas à locação de imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Referência de Assistência Social – CRAS Planalto, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Caucaia/CE.

Compulsando os autos, vê-se que o processo está instruído com as seguintes peças:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Declaração de inexistência de imóvel público vagos e disponível;
- Laudo de avaliação para determinação do valor da locação;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Documentos pessoais do proprietário do imóvel e certidões negativas de débito;
- Declaração de impacto orçamentário-financeiro;
- Termo de Referência;
- Minuta do Contrato Administrativo;

É o que importa relatar.



II. DA ANÁLISE JURÍDICA E DO CARÁTER OPINATIVO DO PARECER.

A Lei nº 14.133/2021, ao tratar sobre as atribuições do órgão de Assessoramento Jurídico da Administração, estabelece que cabe a ele realizar prévio controle de legalidade, mediante análise jurídica das contratações públicas, atribuindo-lhe, dentre outras atribuições, a análise das contratações diretas, conforme adiante se vê:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação. [...] § 4º. Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

Apesar disso, importa destacar que o parecer jurídico, elaborado com vista a orientar o agente público na tomada de decisão, tem caráter meramente opinativo não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, conforme decidido pelo c. STF na ADPF nº 412/DF (Rel. Min. Alexandre de Moraes, DJE 27/02/2020).

No referido julgamento, assentou o eminente Ministro Alexandre de Moraes que “A consultoria jurídica prestada pelos órgãos da Advocacia Pública (art. 132, CF) – Procuradorias-Gerais dos Estados e Municípios – não tem caráter vinculativo e os pareceres editados com base nessa atribuição não compelem a Administração à produção de atos administrativos com conteúdo convergente ao da orientação expedida pelo órgão de consultoria”.

Fixadas essas premissas, passa-se à análise do caso.

III. DA NECESSIDADE DE PRÉVIO PROCESSO DE LICITAÇÃO E DAS EXCEÇÕES LEGAIS.

A Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece a obrigatoriedade de os contratos firmados pela Administração Pública serem precedidos de processo de licitação pública, *in verbis*:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios



de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: [...] XXI - **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

No mesmo sentido, a Lei Orgânica do Município de Caucaia/CE, *ex vi*:

Art. 102. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Município, obedecerá aos seguintes princípios: [...] XVI - **ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública** que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações;

Tem-se, portanto, que **ressalvadas as hipóteses de contratação direta previstas na legislação**, a regra é a que a aquisição de bens e serviços, bem como a realização de obras e alienações sejam precedidas de prévio processo de licitação.

Nessa toada, sendo certo que a matéria é regulamentada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, passa-se à análise das disposições constantes da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente no que concerne às contratações diretas, com foco na inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

A contratação direta nesses casos é assim disciplinada pela Lei nº 14.133/2021:

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.

Registre-se, desde já, que o estudo técnico preliminar, realizado nos moldes do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, identificou que a demanda poderia ser suprida tanto por meio de aquisição, como também através da locação de imóvel, tendo sugerido a adoção do contrato de locação.

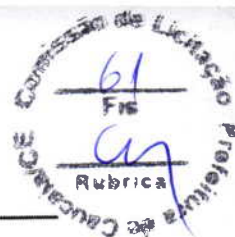
É importante salientar, neste ponto, que não cabe ao assessor jurídico adentrar ao mérito administrativo, ou seja, emitir opinião acerca de qual solução melhor atende ao interesse público no caso concreto, devendo se ater aos aspectos jurídicos da contratação pretendida.

Assim, passa-se a analisar se estão presentes os elementos que tornam a licitação inexigível.

Conforme visto linhas acima, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos considera inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os seguintes requisitos:

1. 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;
2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Conforme dito linhas acima, o processo está devidamente instruído com declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para atender a demanda, bem como com laudo de avaliação que atesta a compatibilidade do valor da locação com aquele praticado pelo mercado, sendo o único imóvel identificado pela administração que atende às necessidades do órgão demandante.



Registre-se, por oportuno, que, segundo conta do laudo de avaliação, **“Não foram identificadas adaptações imprescindíveis ao uso pretendido pelo órgão público”**, ou seja, o Município não precisará fazer qualquer investimento no imóvel em questão, o que revela inegável vantagem para a administração pública.

Ademais, há também nos autos elementos que apontam para a singularidade do imóvel a locado pela Administração, de sorte que estão preenchidos os requisitos que autorizam a contratação direta do objeto.

IV. DOS DEMAIS ASPECTOS.

Além dos aspectos específicos atinentes à viabilidade jurídica da contratação direta do objeto pretendido, por meio de inexigibilidade de licitação, importa registrar que o processo está devidamente instruído com as peças enumeradas no art. 72 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

Registre-se, ainda, que a minuta do contrato contém seus elementos essenciais, tais como identificação e qualificação das partes e de seus representantes, fundamentação jurídica, objeto e sua forma de execução, direitos e obrigações das partes, estando, pois, em conformidade com o art. 89 da Lei nº 14.133/2021.

V. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, opina-se pela **viabilidade jurídica da Inexigibilidade 2025.07.31.01-SDS**.

É o parecer.

Caucaia/CE, 31 de julho de 2025.

TIAGO FRAGOSO
VIEIRA:63844281304

Assinado de forma digital por
TIAGO FRAGOSO
VIEIRA:63844281304
Dados: 2025.07.31 15:48:37 -03'00'

TIAGO FRAGOSO VIEIRA
OAB-CE nº 15.111
(Portaria 302/2025, D.O.M 10/02/2025)