

**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD**

Nº 05, 12 de agosto de 2025.

TIPO: LOCAÇÃO DE IMÓVEIS.

Pelo presente instrumento, encaminha-se à consideração da Autoridade Competente da **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, Documento de Formalização da Demanda – DFD para a locação de imóveis.

SETOR REQUISITANTE (UNIDADE ADMINISTRATIVA):

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

RESPONSÁVEL(IS) PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA:

NIVEA REGINA CARNEIRO PARENTE

MATRÍCULA:

84647

CARGO/FUNÇÃO:

Diretora de Núcleo

DATA

13/01/2025

1) DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO

IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

2) JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO ANUAL

Disponibilização de imóvel para funcionamento de equipamento escolar.

3) QUANTIDADE A SER CONTRATADA, QUANDO COUBER, CONSIDERADA A EXPECTATIVA DE CONSUMO ANUAL (EXERCÍCIO DE 2025).

ITEM	CÓDIGO NO CATÁLOGO/PNCP	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTDE
01	(CATÁLOGO ITEM 91 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS)	IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.	UND	01/12 MESES

4) ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado global é de R\$ ***** (*****).

5) INDICAÇÃO DA DATA PRETENDIDA PARA A CONCLUSÃO DA CONTRATAÇÃO

//****.





6) GRAU DE PRIORIDADE DA COMPRA OU DA CONTRATAÇÃO:

	BAIXO	X	MÉDIO		ALTO
--	--------------	----------	--------------	--	-------------

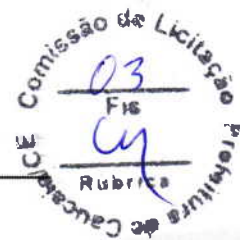
7) INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO DE OUTRO DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA PARA A SUA EXECUÇÃO, COM VISTAS A DETERMINAR A SEQUÊNCIA EM QUE AS CONTRATAÇÕES SERÃO REALIZADAS:

Sem vinculação ou dependência.

8) NOME DA ÁREA REQUISITANTE OU TÉCNICA COM A IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL:

UNIDADE REQUISITANTE (SETOR)	ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA
RESPONSÁVEL PELO REQUERIMENTO:  RESPONSÁVEL TÉCNICO: NIVEA REGINA CARNEIRO PARENTE CPF: 018.***.183-** MATRÍCULA: 84647 Diretora de Núcleo	RESPONSÁVEL/AUTORIDADE COMPETENTE DO ÓRGÃO:  Francisco Dominguez Y Gouveia ORDENADOR DE DESPESAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA





Ofício nº 1.570/2025 – SME/GAB

Caucaia/CE, 19 de agosto de 2025.

Ao
Sr. Alberto Rocha
Secretário Municipal
Secretaria de Patrimônio e Transporte do Município de Caucaia/CE

Assunto: Solicitação de informações sobre imóveis públicos vagos/disponíveis e Laudo de pesquisas de preços para locação de Imóvel.

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, com o devido respeito e consideração, a Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE, solicita informações sobre imóveis públicos municipais vagos e disponíveis para uso pela administração pública.

Adicionalmente, solicitamos a avaliação de um imóvel específico, a fim de realizar Laudo de Avaliação de Imóvel que seja como referência de (pesquisas de preços) para a Locação de Imóvel onde irá funcionar a EEIEF. Adriano Martins de responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE.

ITEM	CÓDIGO NO CATÁLOGO/PNCP	ESPECIFICAÇÃO	UNID	QTDE
01	(CATÁLOGO ITEM 91 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS)	IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.	UND	01/12 MESES


FRANCISCO DOMINGUEZ Y GOUVEIA
ORDENADOR DE DESPESAS – AUTORIDADE COMPETENTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAUCAIA





OFÍCIO N°219/2025

Caucaia, 19 de agosto de 2025.

À Senhora

Camila Bezerra Costa da Silva

Secretária Municipal de Educação

**Assunto: Declaração de inexistência de imóvel público vago e disponível para
sediar a EEIEF. ADRIANO MARTINS.**

Prezado,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, em resposta ao ofício n° 1.570/2025-SME, venho por meio deste, informar que não há imóveis pertencentes ao município de Caucaia que possam atender às necessidades operacionais e estruturais desta secretaria.

Atestamos, portanto a inexistência do imóvel, de acordo com o disposto no Decreto Municipal n° 1,394, de 17 de janeiro de 2024 e conforme as exigências legais para o trâmite do procedimento de locação de imóvel por inexigibilidade de licitação, constantes no art. 74, inciso V, §5°, inciso II da Lei n°14.133, de 1° de abril d 2021.

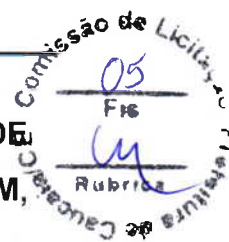
Por fim, renovo os votos de estima e consideração e coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Respeitosamente,


José Alberto Rocha Junior

Secretário Municipal de Patrimônio e Transporte





LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL URBANO SITUADO À RUA ESCRITOR ANTÔNIO ABUCHAIM, Nº 444 – BAIRRO: PACHECO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: MARIA ELISÂNGELA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da EEIEF. Adriano Martins da Secretaria Municipal da Educação, sito à rua Escritor Antônio Abuchaim, nº. 444; bairro: Pacheco, 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, com topografia plana, solo e subsolo de características argila-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por residências, sítios, chácaras, e pequenos comércios.

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

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel fica paralela a principal rua do bairro, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando: Pontos comerciais, escolas, sítios, chácaras e residenciais.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com características residenciais de dois pavimentos, padrão popular, com área construída principal de 930,00 m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 2.062,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(uma) sala de estar / jantar, 05(cinco) suites, 01(uma) cozinha, 01(uma) despensa, 03(três) banheiros, 01(uma) lavanderia, 01(uma) varanda em formato de "L", 01(uma) piscina, 01(um) deck, 02(duas) áreas livre em formato de "L" sendo uma coberta.



OBSERVAÇÃO:

Foram identificadas adaptações imprescindíveis ao uso pretendido pelo órgão público. Assim, haverá necessidade de previsão de amortização de investimento

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A Coberta do imóvel é de telha cerâmica colonial sobre estrutura de madeira, forro em laje de concreto armado e telha aparente, esquadrias de madeira e vidro, com portas tipo de vidro e paraná, janelas alumínio com vidro com grades, revestimentos látex, textura e hidrator, pisos cerâmico e cimentado, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação e portões de alumínio e metalon.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela **NBR – 14.653-2**, onde estabelece que “a metodologia avaliatória 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 - “*Método Comparativo dos Dados de Mercado*” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

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 uma **taxa de atratividade** anual, em função do mercado.

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 Avaliatórios:

Terreno:

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

$Vt = 2.062,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 145,00 / \text{m}^2$

$Vt = \text{R\$ } 298.990,00$

Benfeitorias:

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

$Vb = 930,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.023,14 / \text{m}^2 \times 0,40 \times 0,40$

$Vb = \text{R\$ } 301.043,23$



Valor Total do Imóvel:

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

$$VT = R\$ 298.990,00 + R\$ 301.043,23$$

$$VT = R\$ 600.033,23$$

Valor Locativo Mensal:

VL = $(VT \times i) / N$; onde:

$$VT = R\$ 600.033,23$$

N = nº de meses

I = 13,00% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

$$VL = R\$ 600.033,23 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 6.500,36$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 6.500,00 / mês (seis mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da EEIEF. Adriano Martins da Secretaria Municipal da Educação, sito à rua Escritor Antônio Abuchaim, nº. 444; bairro: Pacheco, município de Caucaia-ce.

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

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

11. FOTOS:

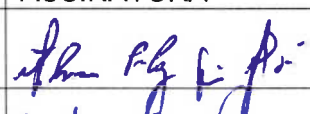
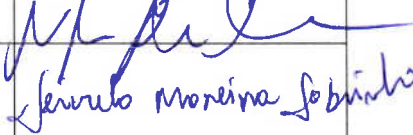
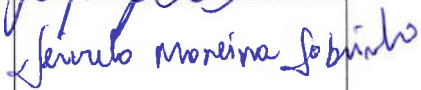




12. DATAS:

12.1. Da Vistoria. 22 / 08 / 2025

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 25 de agosto de 2025.

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



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

RESPONSÁVEL: NIVEA REGINA CARNEIRO PARENTE

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá a 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.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Educação de Caucaia necessita de um imóvel adequado para a instalação e funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, com o objetivo de proporcionar um ambiente seguro, acessível e adequado para o aprendizado e o desenvolvimento dos alunos e da comunidade escolar.

O uso do referido imóvel se faz necessária para viabilizar a instalação e o funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, assegurando condições adequadas para que ela funcione de forma plena, segura e eficiente, garantindo o melhor para alunos, professores e toda a comunidade escolar.

Adequação às Necessidades Operacionais

O imóvel deve dispor de área suficiente para abrigar os diversos setores e ambientes necessários ao funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, para que as operações educacionais possam continuar de maneira eficiente e dentro dos padrões de qualidades exigidos. A estrutura deve garantir a organização dos ambientes, assegurar a qualidade do ensino e oferecer plena acessibilidade.

A estrutura física precisa estar alinhada às demandas operacionais das políticas de educação, as salas devem ser adequadas às exigências de conforto, ventilação, iluminação e segurança, garantindo um ambiente propício ao aprendizado. Além disso o espaço deve incluir instalações sanitárias adequadas e áreas administrativas.

O imóvel deve estar localizado em área estratégica, preferencialmente central ou de fácil acesso dentro do território de abrangência da unidade escolar, permitindo maior proximidade com a comunidade, para o deslocamento dos alunos e dos profissionais. Essa localização é fundamental para fortalecer o vínculo com a comunidade, ampliar o acesso

Nivea



aos serviços e garanti que mais pessoas possam usufruir dos serviços educacionais oferecidos, tornando as ações mais efetivas.

Infraestrutura Adequada

O espaço a ser locado deve contar com infraestrutura compatível com as necessidades da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, incluindo 10 salas de aula, setores administrativos, área de recepção, banheiros adaptados e plena acessibilidade para pessoas com deficiência.

Além disso, o imóvel deve possuir instalações elétricas, hidráulicas e de rede lógica em boas condições de uso, permitindo o pleno funcionamento das atividades. O espaço deve garantir conforto e segurança para os servidores, alunos e comunidade, em conformidade com as normas de funcionamento da administração pública, normas sanitárias, de acessibilidade e demais exigências dos órgãos de fiscalização competentes.

1.1. Inexistência de Imóvel Próprio

Em consulta a Secretaria Municipal de Patrimônio e Transporte de Caucaia/CE, sobre a existência de imóvel público compatível com as características adequadas para a instalação e funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, foi declarada formalmente a inexistência de imóvel pertencente ao Município que atenda aos critérios e necessidades para a instalação da referida, conforme documento juntado aos autos.

1.2. Otimização dos Serviços Públicos

A centralização dos serviços da **EEIEF. ADRIANO MARTINS** em um único imóvel proporciona ganhos significativos em eficiência e organização administrativa, otimizando recursos humanos, físicos e logísticos, e promovendo melhor integração das ações de educação no território.

Além disso, essa centralização favorece o planejamento, a gestão integrada e territorializada da política educacional do município, a escola contribui para a melhoria de toda a rede de educação do município, garantindo atendimento educacional de maior qualidade e mais acessível para a população.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, deve observar os requisitos legais, técnicos e administrativos vigentes. A seguir, apresentam-se alguns dos principais pontos a serem considerados para garantir a conformidade da contratação com as normativas da administração pública e a efetividade do serviço a ser prestado.

3.1. Requisitos Legais

Nuno
D



- **Avaliação prévia:** Deve haver avaliação prévia do imóvel quanto ao estado de conservação, custos de adaptações necessárias e prazo de amortização dos investimentos para atender às necessidades da Administração.
- **Certificação da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis:** A Administração deve comprovar que não há imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendam à demanda.
- **Justificativa da Escolha do Imóvel:** Deve ser apresentada uma justificativa que demonstre a singularidade e vantagem do imóvel escolhido, evidenciando a vantagem jurídica e econômica da contratação.
- **Transparência e Publicidade:** O ato que autoriza a contratação direta deve ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio oficial do órgão.

3.2. Requisitos Técnicos do Imóvel

- **Localização Estratégica:** Preferência por áreas centrais ou de fácil acesso ao público e servidores,
- **Área Construída:** Deve atender às necessidades operacionais da secretaria, considerando número de funcionários e demanda de atendimento.
- **Condições Estruturais:** Imóvel deve estar em boas condições de conservação, segurança e acessibilidade.
- **Infraestrutura:** Deve possuir instalações elétricas, hidráulicas e de TI adequadas ao funcionamento da secretaria.
- **Acessibilidade:** Atendimento às normas de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015 e NBR 9050).
- **Estacionamento:** Preferência por imóvel com vagas para servidores e visitantes.

3.3. Requisitos Administrativos

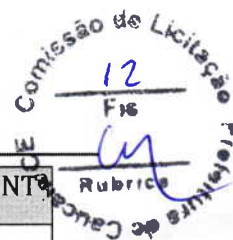
- **Documentação Regularizada:** O imóvel deve ter matrícula, escritura e demais documentos em dia.
- **Seguro e IPTU:** Definição de responsabilidades pelo pagamento do IPTU e seguros obrigatórios.
- **Valor de Mercado:** O aluguel deve ser compatível com a média de preços do mercado, podendo ser exigida avaliação por laudo técnico.
- **Prazo do Contrato:** Definição do período de locação e possibilidade de renovação, conforme interesse da administração pública.
- **Manutenção e Conservação:** Definir responsabilidades pelo reparo e manutenção do imóvel durante a vigência do contrato.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa do período que atenda ao pleno funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**, junto a Secretaria Municipal de Educação do Município de Caucaia/CE, foi calculada levando em consideração a necessidade da Secretaria, conforme observa-se no quadro abaixo:

Muro





ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA, com área construída de no mínimo 900m ² .	MÊS	12

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Diante da necessidade evidenciada neste Estudo Técnico Preliminar, foi conduzido levantamento de mercado com a finalidade de prospectar, identificar e analisar as soluções disponíveis, de modo a selecionar aquela que melhor atenda ao interesse público, sob os aspectos da conveniência, economicidade, eficiência e segurança jurídica.

Foram consideradas as soluções usualmente aplicadas para situações análogas no âmbito da Administração Pública: aquisição, construção e locação de imóvel.

Aquisição: nesta modalidade, a Administração Pública realiza a compra definitiva do bem, assumindo integralmente os encargos correlatos, tais como adequações estruturais, reformas periódicas e manutenção preventiva e corretiva. Trata-se de alternativa que, embora possa ser viável em determinadas circunstâncias, revela-se menos conveniente neste caso específico, em virtude do elevado desembolso inicial, da necessidade de trâmites burocráticos complexos para aquisição patrimonial e da ausência de imóveis identificados que, atualmente, atendam de forma imediata às condições exigidas para o funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**.

Construção de imóvel: tem como vantagem a padronização e atendimento específico às necessidades da Secretaria, porém demandam estudos técnicos, projetos, elaboração de planilhas orçamentárias, dentre outros, que causaria grande morosidade para atendimento da demanda.

Locação: na locação, a contratada disponibiliza à Administração imóvel com as características adequadas ao atendimento da necessidade pública, mediante remuneração mensal definida em contrato. Esse modelo mostra-se o mais utilizado pela Administração Pública em situações equivalentes, notadamente para instalações destinadas ao funcionamento de unidades de educação. A locação proporciona maior flexibilidade operacional, reduz o impacto orçamentário inicial e elimina a necessidade de investimentos imediatos em reformas estruturais significativas, quando já observadas as exigências mínimas de adequação do espaço.

Para embasar a análise, foi realizada pesquisa em sítios oficiais de transparência da Administração Pública, contemplando contratações similares efetuadas por outros entes municipais, cujas informações estão disponíveis em bases públicas de domínio oficial. O levantamento permitiu identificar que, no tocante à prestação de serviços de locação de imóveis, são observadas, de forma recorrente, uma única alternativa contratual: a locação. Essa constatação reforça a adoção a locação como solução mais alinhada às práticas correntes do mercado, bem como às recomendações de economicidade e eficiência administrativa. Conforme a imagem abaixo:



**Resultados**

Navegue pelas abas para visualizar os resultados para cada tipo de contratação.

Licitações Abertas		Licitações Fechadas		Dispensas/Inexigibilidades		Adesões a ata de Registro de Preços		Procedimentos Auxiliares	
						Procurar na página:			
Disp./Inexig.	Município	Objeto	Data da Publicação	Situação	Valor Contratado (R\$)				
2025.05.05.02	MISSAO VELHA	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE ATENÇÃO A CRIANÇA E ADOLESCENTE COM TEA, LOCALIZADA NA RUA VEREADOR JOSÉ FERREIRA SOUSA, Nº 142, BAIRRO BOA VISTA, NO MUNICÍPIO DE MISSÃO VELHA/CE, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SAÚDE.	03/09/2025	Fechada	90.000,00				
240101/25-II	PARACURURÉ	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APOIO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE PARACURURÉ.	25/08/2025	Fechada	45.000,00				
2025.08.04.01	MISSAO VELHA	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DETRAN, LOCALIZADA NA RUA AFONSO RIBEIRO, Nº 726, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE MISSÃO VELHA/CE, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA E CIDADANIA.	20/08/2025	Fechada	18.000,00				
023/2025 - INEX	CAPISTRANO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO/CE.	18/08/2025	Fechada	22.200,00				

Fonte: https://municipios-licitacoes.tce.ce.gov.br/index.php/dispensa_inexibilidade/abertas**Análise da Solução**

Considerando os aspectos de conveniência, economicidade, eficiência, flexibilidade e a experiência da Administração Pública municipal em contratações semelhantes, conclui-se que a solução mais adequada é a locação de imóvel destinado ao funcionamento da **EEIEF. ADRIANO MARTINS**.

A contratação deverá ocorrer mediante inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel a ser locado e da inviabilidade de competição efetiva, fatores que, somados, demonstram a vantajosidade da medida para a Administração.

6. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A presente estimativa foi baseada no orçamento prévio mediante laudo técnico proferido pelo setor técnico competente do Município, onde, ante as condições de singularidade do imóvel, atestaram que o preço orçado para fins de locação é de **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)** mensal. Esse valor foi ratificado pela autoridade competente do procedimento, sendo, portanto, o valor estimado global de **R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)** para o período de 12 (doze) meses, conforme planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VR. MENSAL	VR. TOTAL
1	IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA EEIEF. ADRIANO MARTINS, DE INTERESSE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA.	MÊS	12	R\$ 6.500,00	R\$ 78.000,00



7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em um primeiro momento, quanto ao modelo de contratação a ser adotado, sugere-se a locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens desse modelo é o menor custo, especialmente quando comparado à aquisição de um imóvel pela Administração.

No caso em análise, a escolha do imóvel fundamenta-se no fato de ser o único imóvel na região que atende aos interesses da Administração Pública, cumprindo os requisitos técnicos e estruturais necessários ao adequado funcionamento da EEIEF. Adriano Martins, de interesse da Secretaria de Educação do Município de Caucaia/CE.

Dessa forma, resta caracterizada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, e § 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel em questão atende plenamente às necessidades de estrutura física e localização exigidas para a instalação do referido da unidade de educação.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica por tratar-se de item único e indivisível.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel, pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas de funcionamento dos serviços públicos prestados pela Secretaria Municipal de Educação de Caucaia/CE, no âmbito de sua atuação.

A expectativa em relação aos resultados a serem alcançados com a presente contratação inclui:

- Garantir condições mínimas e adequadas para a alocação de mobiliário, equipamentos e servidores públicos;
- Proporcionar facilidade de acesso ao público-alvo, assegurando qualidade no atendimento;
- Evitar a paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pela Administração Pública;
- Assegurar eficácia e agilidade nos processos administrativos da Secretaria;
- Possibilitar o adequado planejamento e controle dos recursos humanos, do espaço físico e dos equipamentos.

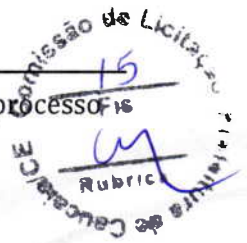
Os resultados pretendidos com a locação do imóvel consistem nos benefícios diretos que a Administração espera alcançar por meio da contratação, especialmente em termos de economicidade, eficácia e eficiência, bem como no melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Administração Pública deverá:

- Avaliar previamente o imóvel, contemplando aspectos como o estado de conservação e custos de adaptações necessários.





- Certificar-se sobre toda documentação exigida para o prosseguimento do processo
- Designar fiscal de Contrato
- Realizar consulta orçamentária.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não se verificam contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

13. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise detalhada das informações e dos elementos apresentados durante a fase preparatória do Estudo Técnico Preliminar, cumpre-nos estabelecer um posicionamento conclusivo quanto à viabilidade e razoabilidade da locação de imóvel destinado ao funcionamento da EEIEF. Adriano Martins.

Os estudos realizados evidenciam que a contratação da solução proposta é tecnicamente viável e devidamente fundamentada em termos de necessidade administrativa.

Diante do exposto, declara-se ser viável e justificável a contratação pretendida, nos moldes apresentados.

CAUCAIA/CE, 26 DE AGOSTO DE 2025.

Nívea Regina Carneiro Parente
NÍVEA REGINA CARNEIRO PARENTE

Agente Demandante da Secretaria Municipal de Educação

APROVADO POR:

Francisco Dominguez Gouveia
FRANCISCO DOMINGUEZ GOUVEIA

Ordenador de Despesas da Secretaria Municipal de Educação

