

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

DFD.25.10.24.D26-03 - DATA: 24/10/2025

Informações da formalização da demanda			
Secretaria:	SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL		
Setor:	DESENVOLVIMENTO SOCIAL		
Ordenador:	ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO		
Responsável:	FRANCISCO SIMPLÍCIO BEZERRA GUERRA		
Categoria:	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	Contratação:	NOVA CONTRATAÇÃO
Grau de prioridade:	ALTO		
Data previsão:	24/11/2025		

Descrição do objeto
LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

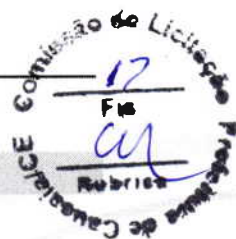
Justificativa da contratação
A locação de um imóvel para o funcionamento de um aluguel social é uma medida necessária para atender às demandas da população em situação de vulnerabilidade social no município de Caucaia/CE. A Secretaria de Desenvolvimento Social tem como objetivo principal garantir o acesso a moradia digna para as famílias em situação de vulnerabilidade, proporcionando condições mínimas de habitação e promovendo a inclusão social. Além disso, a locação de um imóvel específico para essa finalidade possibilita a oferta de um serviço mais eficiente e adequado às necessidades dos beneficiários do aluguel social. Dessa forma, a administração municipal consegue garantir a segurança e o bem-estar das famílias atendidas, contribuindo para a redução da vulnerabilidade social e para a promoção da cidadania e da dignidade humana.

Especificações dos itens e quantitativos			
Seq.	Descrição do item	Unid. Medida	Quantidade
1	ALUGUEL SOCIAL LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL.	MÊS	12

Francisco Simplicio Bezerra Guerra
Agente Demandante

Caucaia-CE, 24 de Outubro de 2025.





DESPACHO

A Secretaria Municipal de Patrimônio e Transporte

Assunto Locação de imóvel para o funcionamento de um aluguel social destinado a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva, através da Secretaria de Desenvolvimento Social do Município de Caucaia/Ce.

Prezado,

Cumprimentando-o cordialmente, venho por meio deste solicitar informações acerca da disponibilidade de algum imóvel público vago que possa ser destinado ao funcionamento de um programa de aluguel social em benefício da família da Sra. Francisca Teixeira da Silva, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Social do Município de Caucaia/CE.

Nosso objetivo é garantir o acesso a uma moradia digna, segura e adequada para a referida família, atualmente em situação de vulnerabilidade social, conforme as diretrizes das políticas públicas de assistência social.

Desde já, agradecemos a atenção e aguardamos um retorno para darmos continuidade aos trâmites necessários.

Atenciosamente,

Caucaia/CE, 24 de outubro de 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Social



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE UM IMÓVEL, URBANO, SITUADO NA RUA JUACI SAMPAIO PONTES, Nº 2803 "A", BAIRRO: CIGANA, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIA: FRNANDA MARIA DE OLIVEIRA PINHEIRO..

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social de uma família: Kitnet "A" - família de "Francisca Teixeira da Silva", situado na rua Juaci Sampaio Pontes, Nº 2803 "A", 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 avaliando, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1 Caracterizações da Região

Trata-se de um bairro bastante populoso, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial e de pequenos comercios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água potável, iluminação pública, energia domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em sua maioria em asfalto.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é 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, escritórios, clínicas médico-odontológicas, mercado e escolas.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de um imóvel com característica residencial (kitnet), padrão popular, com área construída principal de 25,00 m², implantado em terreno que tem uma área total de 25,00m², 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; 01(um) banheiro, 01(um) quarto.



**ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS.**

Coberta do imóvel é de estrutura de madeira, forro de concreto revestido de pvc,, revestimento em cerâmica e piso cerâmico, portas ficha e metalon, esquadrias de alumínio com vidro, instalações elétricas e hidro-sanitárias em bom estado de conservação.

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 publicação técnica, 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.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:**Cálculos Avaliatórios:****Terreno:**

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

$$Vt = 25,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.200,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 30.000,00$$

Benfeitorias:

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

$$Vb = 25,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.463,01 / \text{m}^2 \times 0,75 \times 0,75$$

$$Vb = \text{R\$ } 34.636,08$$

Valor Total do Imóvel:

$$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}) \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 30.000,00 + \text{R\$ } 34.636,08$$

$$VT = \text{R\$ } 64.636,08$$





Valor Locativo Mensal:

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

$VT = R\$ 64.636,08$

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

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

$VL = R\$ 64.636,08 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 700,22$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 700,00 / mês (setecentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento de um Aluguel Social de uma família: Kitnet "A" - família de "Francisca Teixeira da Silva", situado na rua Juaci Sampaio Pontes, N° 2803 "A", 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 devida Comissão mencionada a seguir.

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

11. FOTOS:



[Handwritten signature]
João

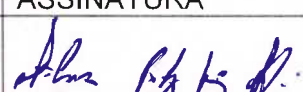
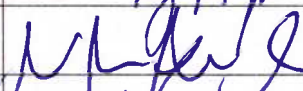




12, DATAS:

12.1. Da Vistoria. 29 / 10 / 2025

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 29 de outubro 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	



Rodovia CE-090 Km 01, Nº 1076
Itambé - CEP: 61.600-060



seinfra@caucaia.ce.gov.br



Funcionamento: De segunda
a sexta-feira, das 8h às 14h.



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ÓRGÃO REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
SOCIAL

Agente Demandante: Francisco Simplicio Bezerra Guerra

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.

02 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, em atenção às situações de vulnerabilidade social e habitacional, vem garantindo à família da Srª Francisca Teixeira da Silva condições mínimas de moradia por meio da locação de imóveis adequados. Essa política de assistência foi adotada de forma contínua ao longo dos últimos anos, constituindo-se em medida de proteção social essencial diante da ausência de alternativas próprias por parte da família, bem como da necessidade de assegurar os direitos fundamentais da cidadã e de seus dependentes.

O histórico do caso foi relatado para a Sra. Leila Soares Cidade Lima, Assistente Social-Supervisora da Proteção Social Básica, conforme comunicação interna - C.I 18/25, conforme costas nos autos. Nele, a Srª Francisca Teixeira da Silva relatou que ela e sua família foram expulsas de sua residência em 28 de maio de 2025. Desde a expulsão, têm se abrigado na casa de amigos para dormir, permanecendo em sua residência durante o dia. A situação se agravou em 17 de julho de 2025, quando, ao retornarem ao imóvel, encontraram uma pichação no muro da casa, dando o prazo de 24 horas para a saída. Atualmente, a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva, que não possui nenhuma renda, encontra-se em situação de rua. Solicitou providência imediata desta Secretaria, de forma a resguardar a integridade física sua e de seus familiares.

O atendimento à família deve transcender a mera garantia de um espaço físico para habitação. É imprescindível que o imóvel destinado ao acolhimento assegure plena habitabilidade, proporcionando dignidade, autonomia e proteção efetiva a todos os seus membros. A permanência na residência atual acarretaria prejuízos, tendo em vista que a demolição poderá ocorrer a qualquer momento. Ademais, a localização anterior em área de risco reforça a urgência de uma resposta administrativa capaz de conciliar segurança estrutural, localização adequada e conformidade com os padrões mínimos de moradia estabelecidos pela legislação e pela política pública de assistência social.

Diante desse cenário, a necessidade de disponibilização de novo imóvel mostra-se imediata e imprescindível, impondo à Administração a adoção de medida que assegure ambiente adequado, acessível e seguro, em consonância com os princípios constitucionais do direito à



moradia, à dignidade da pessoa humana e à proteção social a famílias em situação de vulnerabilidade. A continuidade do amparo estatal, portanto, não é apenas uma opção administrativa, mas sim um dever público, destinado a resguardar valores fundamentais e a evitar riscos que possam comprometer a integridade e o bem-estar da família beneficiária.

03 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

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

04– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deve atender à necessidade de disponibilizar imóvel destinado ao acolhimento familiar que não se restrinja à oferta de espaço físico, mas que assegure habitabilidade plena, de modo a garantir dignidade, autonomia e proteção efetiva aos seus membros. Considera-se inviável a permanência da família em sua residência anterior, atualmente, a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva, que não possui nenhuma renda, encontra-se em situação de rua. Tais fatores evidenciam a urgência de uma solução administrativa que contemple, simultaneamente, segurança estrutural, localização estratégica e conformidade com os padrões mínimos de moradia exigidos pela legislação vigente e pelas políticas públicas de assistência social.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração Pública, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, especialmente o que preconiza o art. 44 da Lei Federal nº 14.133/2021:

a) Aquisição de imóvel pronto para uso

Neste modelo, a Administração Pública adquiriria em definitivo um imóvel já edificado e em condições de uso, assumindo a responsabilidade integral pelos custos de aquisição, manutenção e eventuais reformas futuras. Embora a solução assegure patrimônio ao Município, apresenta dificuldades práticas: no levantamento realizado não foi identificado nenhum imóvel disponível que atendesse às condições de acessibilidade exigidas, compatível com a necessidade de abrigar a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva em local seguro e fora de área de risco. Ademais, a aquisição definitiva de imóvel exige processo mais moroso, avaliação patrimonial, dotação orçamentária elevada e registro em cartório, o que contrasta com a urgência social do caso concreto. Assim, esta alternativa não se revela eficiente nem economicamente viável para atendimento imediato da demanda.

b) Locação de imóvel pronto para uso

A alternativa de locação representa a solução de maior aderência à realidade administrativa e social, visto que possibilita a utilização imediata de imóvel adequado, sem necessidade de dispêndio elevado de recursos com aquisição ou construção. Permite maior flexibilidade, pois, em caso de alteração das condições da família beneficiária, o contrato pode ser rescindido ou ajustado conforme a necessidade. Tal solução é amplamente adotada por este e outros entes públicos em políticas de assistência habitacional, revelando-se um modelo consolidado e de baixa complexidade administrativa. A alternativa mitiga riscos de descontinuidade no atendimento e assegura o cumprimento do princípio da dignidade da pessoa humana, com a vantagem de não imobilizar capital da Administração em bem específico.

**c) Aquisição de terreno e construção de imóvel**

A hipótese de aquisição de terreno e construção de unidade habitacional própria pelo Município demandaria ampla disponibilidade de recursos orçamentários, elaboração de projetos de engenharia e arquitetura, além da tramitação de licitação específica para obras. Considerando o tempo necessário para elaboração, aprovação e execução da obra, esta solução não atende à urgência da necessidade social apresentada, que exige resposta imediata para garantir moradia digna e segura à família. Os valores a serem despendidos seriam significativamente superiores aos da locação, além de implicar manutenção permanente no patrimônio público. Ainda que a médio e longo prazo represente solução definitiva, no presente contexto revela-se totalmente ineficiente, desproporcional em termos de economicidade e contrária ao princípio da razoabilidade administrativa.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em análise realizada no tópico 5 deste documento, denominado "Levantamento de Mercado", encontramos algumas das possíveis soluções ao problema levantado. Considerando as vantagens e desvantagens de cada solução, concluímos que a Solução 02 é a melhor alternativa para a demanda identificada neste ETP.

A solução consiste na locação de imóvel pronto para uso, situado na Rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2803, Cigana, destinado a abrigar a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva. O imóvel em questão apresenta condições de habitabilidade adequadas, encontra-se fora de área de risco ambiental e urbano, e dispõe de localização central, facilitando o acesso da beneficiária a serviços essenciais da cidade.

Do ponto de vista técnico, a locação assegura resposta imediata à necessidade social, eliminando riscos de descontinuidade do atendimento habitacional, e garante que a família permaneça em condições seguras e dignas de moradia, sem necessidade de novos deslocamentos que poderiam agravar o estado de saúde da beneficiária.

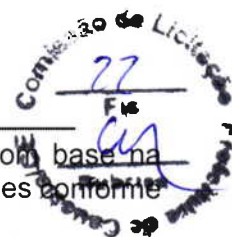
A solução, portanto, concilia economicidade, eficiência e efetividade no atendimento à demanda pública.

No que tange a exigências relacionadas à manutenção e garantia, por se tratar de contrato de locação, cabe ao locador assegurar que o imóvel esteja em condições de uso, atendendo às normas básicas de segurança, salubridade e acessibilidade. A Administração, por sua vez, manterá acompanhamento contínuo, de modo a assegurar que eventuais reparos estruturais necessários sejam devidamente executados pelo proprietário, preservando o interesse público e o bem-estar da beneficiária.

07- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Entende-se necessária a contratação dos seguintes itens e quantitativos:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT
1	Locação de um imóvel, tipo Kitnet "A", localizado na Rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2803, Cigana, destinado a abrigar a família da Sr. ^a Francisca Teixeira da Silva.	MÊS	12



As unidades e especificações de itens presentes na tabela são justificadas com base na própria natureza do objeto, por se tratar de locação mensal, sendo por doze meses conforme as contratações anteriores realizadas por este órgão para esse objeto.

08. 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\$ 700,00 (setecentos reais) mensais. Esse valor foi ratificado pela autoridade competente do procedimento, sendo, portanto, o valor estimado global de R\$ 8.400,00 (oito mil reais) para o período de 12 (doze) meses, conforme planilha abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QUANT.	VR. MENSAL	VR. TOTAL
1	Locação de um imóvel, tipo Kitnet "A", localizado na Rua Juaci Sampaio Pontes, nº 2803, Cigana, destinado a abrigar a família da Sr. ^a Francisca Teixeira da Silva.	MÊS	12	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00

09. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não aplicável. Em razão das características do contratado, por ser item único e indivisível, não há a que se falar de parcelamento de objeto.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

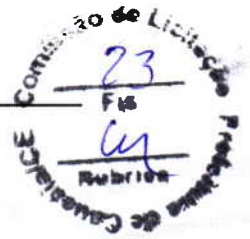
Com a contratação, pretende-se assegurar às famílias em situação de vulnerabilidade social o acesso a unidades habitacionais que atendam aos padrões mínimos de habitabilidade, garantindo condições adequadas de moradia, segurança estrutural e localização compatível com o pleno exercício da cidadania.

O resultado esperado é a promoção da dignidade humana, da autonomia e da proteção social, mediante a disponibilização de imóvel que proporcione ambiente saudável e seguro, prevenindo riscos decorrentes da permanência em áreas impróprias ou em edificações sujeitas à demolição.

Além disso, busca-se atender de forma eficaz à política pública de assistência social, promovendo inclusão, fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários, bem como a efetividade do direito constitucional à moradia digna.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Previamente à celebração do contrato, não será necessário realizar adequações conforme exposto no Laudo de Avaliação realizado pela Comissão Avaliadora da Secretaria Municipal de Infraestrutura, e determinação do valor de mercado do imóvel ora apontado como viável para a locação.



12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica

14. 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 para o funcionamento de um aluguel social destinado a família da Sra. Francisca Teixeira da Silva, através da Secretaria de Desenvolvimento Social do Município de Caucaia/CE.

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, 29 de outubro de 2025.

ELABORADO POR:


Francisco Simplicio Bezerra Guerra

Agente Demandante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

APROVADO POR:


Ana Cristina dias Carneiro

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

**MAPA DE GERENCIAMENTO DE RISCO**

OBJETO LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL DESTINADO A FAMÍLIA DA SRA. FRANCISCA TEIXEIRA DA SILVA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

FASE DE ANÁLISE	Planejamento da Contratação
------------------------	------------------------------------

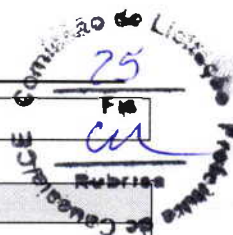
RISCO 01						
Planejamento Deficiente						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	

CAUSA	Falta de adequação às normas de acessibilidade; Conflitos com o locatário sobre responsabilidades; Problemas estruturais não resolvidos; Multas por descumprimento de normas.					
DANO	O prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no objeto proposto					
AÇÃO PREVENTIVA	Realizar laudo eficiente para verificar se atende a necessidade do setor.			RESPONSÁVEL	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	

RISCO 02						
Elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	

CAUSA	A elaboração do laudo é essencial para garantir a transparência e a segurança nas transações imobiliárias.					
DANO	Locação de Imóvel que não atenda o solicitado pela administração pública.					
AÇÃO PREVENTIVA	Elaborar adequadamente o laudo de avaliação de imóveis, conforme as características solicitadas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Unidade Requisitante, Integrante Técnico	

RISCO 03						
Indisponibilidade Financeira						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	Restrições Orçamentárias; Improbidade Administrativa; Condições de Habilitação.					
DANO	A não contratação do objeto solicitado.					
AÇÃO PREVENTIVA	Planejamento financeiro para contratações			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Unidade Requisitante, Integrante.	



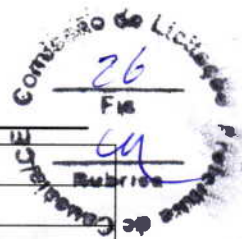
FASE DE ANÁLISE

Gestão/ Execução do Objeto

RISCO 01						
Atraso na Locação						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa	X	Media		Alta	
CAUSA	Litígios envolvendo a locação; Prazos legais para renovação do contrato; Burocracia e morosidade de processos; Mudança de destinação do imóvel.					
DANO	Atraso no alojamento, assim dificultando a execução dos serviços do setor.					
AÇÃO PREVENTIVA	Solicitar elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis			RESPONSÁVEL	Secretaria Requisitante/Agente Demandante.	

RISCO 02						
Contratação com preço acima da média do mercado						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa		Media	X	Alta	
CAUSA	Desperdício de recursos públicos; Dificuldade em cumprir o orçamento; Questionamentos legais; Má imagem pública; Dificuldade em negociar caso precise para futuros aluguéis					
DANO	Dano ao erário					
AÇÃO PREVENTIVA	Realização de cálculos adequados de avaliação do imóvel.			RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Fiscal de Contratos.	

RISCO 03						
Execução do objeto em desacordo com o acordado						
Probabilidade:	Baixa	X	Media		Alta	
Impacto:	Baixa		Media	X	Alta	
CAUSA	Inadimplemento Contratual; O inadimplemento por parte do locatário ou do locador é uma das principais razões. Se uma das partes não cumprir com as obrigações estabelecidas no contrato, como o pagamento do aluguel ou a manutenção do imóvel, isso pode levar a disputas e à execução judicial do contrato. Divergências nas Condições do Contrato; Alterações não acordadas nas condições do contrato, como mudanças na finalidade do uso do imóvel ou na estrutura física, podem resultar em desacordo. Por exemplo, se o locatário realizar alterações no imóvel sem autorização e isso não estiver previsto no contrato, o locador pode buscar a execução do contrato. Em casos onde a locação do imóvel é feita pelo poder público, a falta de licitação ou irregularidades no processo licitatório podem invalidar o contrato. A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos estabelece que a locação deve seguir critérios objetivos e, se não for respeitado, pode haver a caracterização de nulidade do contrato. Cláusulas Abusivas ou Irregulares; Cláusulas que estabelecem penalidades excessivas ou que não estão de acordo com a legislação vigente podem ser contestadas judicialmente, levando à execução do contrato em desacordo. Por exemplo, a cobrança de aluguéis em dobro ou a inclusão de cláusulas que não					



	respeitam o Código de Defesa do Consumidor podem resultar em litígios.		
DANO	Prejuízo ao erário		
AÇÃO PREVENTIVA	Elaboração de laudo de avaliação de imóveis; Vistoria do imóvel se o mesmo atende o solicitado.	RESPONSÁVEL	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Fiscal de Contratos.

Este estudo identificou as hipóteses dos riscos na contratação, avaliou e mitigou possíveis obstáculos e problemas que podem surgir durante a fase preliminar, fase externa de divulgação e seleção do fornecedor, além de mensurar hipóteses de problemas durante a execução contratual.

Este mapa de Riscos deverá ser revisado periodicamente, acompanhado pelo Gestor e fiscal de contratos, adaptando-o para suprir as necessidades de contingências aqui omissas e não observadas preliminarmente, contudo, sem alterar as restrições e previsões contratuais anteriormente impostas.

Escala de Probabilidade		Escala de Impacto	
Baixa	Pequena possibilidade de ocorrer.	Baixa	Poderá comprometer o alcance total do objetivo do processo.
Média	Provável que ocorra em várias circunstâncias.	Média	Poderá comprometer o alcance de parte relevante do objetivo do processo.
Alta	Deve ocorrer em algum momento.	Alta	Poderá comprometer o alcance de parte não relevante do objetivo do processo.

Caucaia/CE, 29 de outubro de 2025


Francisco Simplicio Bezerra Guerra
Responsável pela Análise

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

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL DESTINADO A FAMÍLIA DA SRA. FRANCISCA TEIXEIRA DA SILVA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

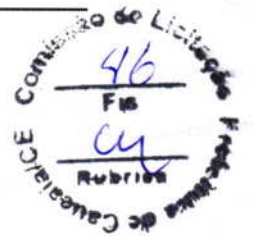
As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal e será atendida pelas seguintes dotações:

UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETO ATIVIDADE	ELEMENTO DE DESPESAS	FONTE DE RECURSO
07.22- FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - FMAS	08.244.0022.2.045.0000- GESTÃO DE BENEFÍCIOS EVENTUAIS	3.3.90.36.05 - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA ALUGUEL DE IMÓVEIS	1.500.0000.00 OUTROS RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

CAUCAIA/CE, 30 DE OUTUBRO DE 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Social



AUTUAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 2025.11.10.02-SDS

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

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL DESTINADO A FAMÍLIA DA SRA. FRANCISCA TEIXEIRA DA SILVA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE.

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Nesta data, **AUTUO** o processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, tombado sob o nº **2025.11.10.02-SDS**, que adiante se vê, do que, para constar, lavrei o presente termo que foi por mim, **ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO**, assinado.

CAUCAIA/CE, 10 DE NOVEMBRO DE 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento
Social



DESPACHO



A

SRA. MARIANA DE ARAUJO VALDEVINO FREITAS

ASSESSORA JURÍDICA

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 2025.11.10.01-SDS**, cujo objeto é a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DE UM ALUGUEL SOCIAL DESTINADO A FAMÍLIA DA SRA. FRANCISCA TEIXEIRA DA SILVA, ATRAVÉS DA SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE CAUCAIA/CE, 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, 11 DE OUTUBRO DE 2025.

ANA CRISTINA DIAS CARNEIRO

Ordenadora de Despesas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social





PARECER JURÍDICO 01.11/2025 - INX

PROCESSO ADMINISTRATIVO: Inexigibilidade nº 2025.11.10.02 - SDS.

ÓRGÃO INTERESSADO: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Caucaia.

OBJETO: Locação de um imóvel para o funcionamento de um aluguel social, através da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Caucaia/CE.

I. DO RELATÓRIO

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico acerca do Processo Administrativo Inexigibilidade nº 2025.11.10.02 - SDS, com vistas ao controle prévio de legalidade do procedimento adotado.

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

- Documento de Formalização da Demanda;
- Certificado da Inexistência de Imóveis Públicos Disponíveis que atendam o Objeto;
- Laudo de Avaliação do Imóvel;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Mapa de Gerenciamento de Risco;
- Declaração de adequação orçamentária;
- Termo de Referência;
- Documentos de habilitação do contratado;
- Justificativa da contratação;
- Minuta do Contrato.



É o que importa relatar.

II. DO PARECER JURÍDICO E SEU CARÁTER NÃO VINCULANTE

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 53, 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: "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".

Neste ponto, 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, DJE27/02/2020).

No referido julgamento, assentou o eminente Ministro Alexandre de Moraes que:

A consultoria jurídica prestada pelos órgãos da Advocacia Pública (art. 732, 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 HIPÓTESE LEGAL DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V DA LEI 14.133/2021



A Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece que, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações da Administração Pública deverão ser contratadas mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes. Essa norma constitucional foi regulamentada, de forma moderna e sistematizada, pela Lei nº 14.133/2021, novo marco legal das licitações e contratos administrativos.

A exigência de prévio processo licitatório tem como objetivo fundamental assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, resguardando os princípios da isonomia, legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e transparência, conforme previsto nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021. A licitação é, portanto, um instrumento de controle preventivo da atividade administrativa e de promoção da boa governança pública, representando uma garantia do uso adequado dos recursos públicos.

Contudo, o legislador reconhece que há situações excepcionais em que a licitação se mostra inviável, desnecessária ou incompatível com o interesse público imediato, prevendo hipóteses legais de contratação direta, que se subdividem em dispensa e inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

É fundamental ressaltar que, mesmo nas situações de contratação direta, a nova legislação estabelece a obrigatoriedade de procedimentos mínimos de formalização e justificativa, incluindo a apresentação de elementos que comprovem a compatibilidade dos preços com os valores praticados no mercado, bem como a fundamentação da escolha do fornecedor.

Dessa forma, embora a licitação seja a regra geral para contratações públicas, as exceções previstas em lei devem ser interpretadas de maneira restritiva, com o objetivo de



evitar abusos e assegurar a prevalência do interesse público. Assim, é imprescindível que a Administração adote o procedimento administrativo mais adequado, visando à obtenção da melhor contratação possível, com a devida justificativa da escolha do contratado, sempre orientada pela busca do interesse público.

Segunda precisa distinção de Maria Sylvia Zanella Di Pietro¹, no que tange à licitação dispensável e à licitação inexigível:

“A diferença básica entre as duas hipóteses está no fato de que, na dispensa, há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da Administração. Nos casos de inexigibilidade, não há possibilidade de competição, porque só existe um objeto, ou uma pessoa que atenda às necessidades da Administração, ou inúmeras pessoas que atendam a essas necessidades (hipótese de credenciamento), ou objeto com características específicas; a licitação é, portanto, inviável.”

Nesse contexto, a doutrina especializada orienta que deve existir uma correlação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel selecionado para locação. Para tanto, é essencial considerar atributos como a natureza do bem, sua localização e demais particularidades que guardem relação com o interesse público envolvido.

Assim, ainda que a norma admita a contratação direta em casos específicos, quando houver possibilidade de competição — ou seja, quando dois ou mais imóveis forem aptos a atender às necessidades da Administração — prevalece a regra geral estabelecida pelo artigo 51 da Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que impõe o dever de realizar licitação, *in verbis*:

Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos

¹ PIETRO, Maria Sylvia Zanella D. Direito Administrativo - 38ª Edição 2025. 38. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025. E-book. p.393. ISBN 9788530995935. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995935/>. Acesso em: 14 set. 2025.



necessários.

Nesse sentido, trazemos à colação acórdão do Tribunal de Contas da União, proferido ainda sob a égide da Lei nº 8.666/1993, cujos fundamentos permanecem aplicáveis à Nova Lei, evidenciando a continuidade da interpretação jurisprudencial quanto à legalidade e à motivação das contratações públicas:

11. Verifica-se, portanto, que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um imóvel específico, cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da administração. Nesse sentido se manifestam Marçal Justen Filho e Jessé Pereira Júnior a respeito desse comando legal: "A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado... Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo..." (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, p. 250). "Em princípio, a Administração compra ou loca mediante licitação, tais e tantas podem ser as contingências do mercado, variáveis no tempo e no espaço, a viabilizarem a competição. Mas se a operação tiver por alvo imóvel que atenda a necessidades específicas cumuladas de instalação e localização dos serviços, a área de competição pode estreitar-se de modo a ensejar a dispensa... Nestas circunstâncias, e somente nelas, a Administração comprará ou locará diretamente, inclusive para que não se frustre a finalidade a acudir" (Jessé Torres Pereira Júnior, Comentários à Lei das Licitações e Contratações da Administração Pública, 5ª Edição, p. 277).

12. No caso em tela, essa hipótese não se verificou. Tanto é assim que o ICMBio publicou em Diário Oficial aviso de que estava procurando um imóvel, recebeu dez propostas, e a partir delas escolheu qual delas melhor lhe atenderia. Ou seja, não havia um determinado imóvel previamente identificado, que por suas características de instalações e localização fosse o único a atender as necessidades da administração. Havia, potencialmente, diversos imóveis que poderiam atender o instituto. Assim, deveria ter sido realizado um certame licitatório para realizar a locação. (Acórdão 444/2008, Plenário, Relator Ministro Ubiratan Aguiar)

Dessa forma, para que se realize contratação direta, sem licitação, visando à locação de imóveis, é imprescindível a observância dos requisitos legais estabelecidos no § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.



IV. FUNDAMENTAÇÃO.

Na continuidade da análise, o § 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021 estabelece os requisitos que devem ser rigorosamente observados para a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel, veja-se:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

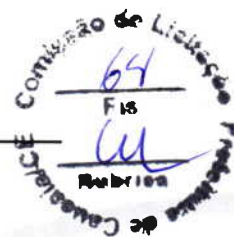
- I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis** que atendam ao objeto;
- III - **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel** a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. (grifou-se)

O primeiro requisito refere-se à obrigatoriedade de apresentação de avaliação prévia do imóvel, contemplando seu estado de conservação, os custos necessários para eventuais adaptações — quando indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração — e o prazo estimado para amortização dos investimentos realizados.

Adicionalmente, é necessário que o agente técnico competente certifique a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que possam atender à demanda da Administração. Cada ente federativo possui órgão responsável pela gestão de seus bens imóveis, o qual deve ser consultado previamente à locação de imóvel pertencente a particular.

Outro requisito essencial refere-se à necessidade de apresentação de justificativa que evidencie a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração solicitante. Essa justificativa deve indicar as condições técnicas específicas e os fundamentos que motivaram a escolha do bem como o mais adequado para atender ao interesse público.

Destaca-se que a definição das características necessárias para atender à demanda administrativa é prerrogativa exclusiva do gestor público, fundamentada na análise dos



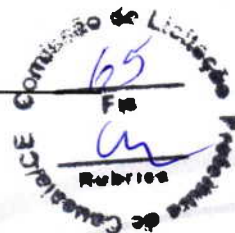
elementos fáticos e na ponderação quanto à conveniência, oportunidade e ao interesse público envolvido no objeto da contratação. Contudo, é importante reforçar que essa margem de escolha não é ilimitada nem arbitrária, devendo estar respaldada em especificações técnicas e em atributos essenciais do imóvel selecionado, que evidenciem sua adequação ao atendimento do interesse público.

No âmbito da análise dos presentes autos, esta assessoria constatou que as autoridades competentes instruíram o processo com os documentos exigidos pelo § 5º, do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, incluindo justificativa quanto à singularidade do imóvel, avaliação prévia e certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis. Ressalta-se que não compete a esta assessoria emitir juízo de valor sobre o mérito administrativo dos referidos documentos.

Cumprе destacar, ainda, que, mesmo nos casos de contratação direta, a regra geral impõe a observância de um procedimento formal prévio, o que inclui a apuração e comprovação das hipóteses legais de dispensa ou inexigibilidade de licitação, mediante decisão administrativa devidamente fundamentada, conforme determina o artigo 72 da Lei nº 14.133/2021:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;



| VIII - autorização da autoridade competente.

Ao detalhar os documentos exigidos para a instrução do processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, visando à locação de imóvel, conforme previsto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destaca-se que o documento de formalização da demanda é responsável por identificar o objeto pretendido pela Administração Pública. A partir desse documento, e quando aplicável, devem ser anexados o estudo técnico preliminar, a análise de riscos e, eventualmente, o projeto básico ou executivo. Contudo, considerando que a locação de imóvel não configura obra ou serviço, entende-se como dispensável a inclusão de projetos básicos ou executivos nos autos.

No que se refere à demonstração da compatibilidade da previsão orçamentária, é indispensável a juntada de declaração que ateste a adequação da despesa ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e à Lei Orçamentária Anual (LOA).

A razão da escolha do contratado constitui elemento essencial no processo de inexigibilidade de licitação, devendo ser pautada por critérios objetivos e impessoais na seleção do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Uma vez demonstrada a adequação do imóvel ao interesse público, estará, por consequência, devidamente fundamentada a escolha do respectivo contratado.

A justificativa de preços, conforme já mencionado, deve ser realizada por meio de avaliação prévia do imóvel, elaborada por autoridade competente, a qual emitirá parecer técnico acerca das condições do bem e de sua compatibilidade com os valores praticados no mercado.

Por fim, é imprescindível que os autos da contratação direta contenham a autorização formal da autoridade competente, responsável pela gestão do órgão ou entidade. Ressalta-se que o ato autorizativo da contratação direta deve ser amplamente divulgado em sítio



eletrônico oficial.

Na análise dos presentes autos, esta assessoria constatou a presença de todos os documentos exigidos pelo artigo 72 da Lei nº 14.133/2021, razão pela qual entende que os requisitos legais aplicáveis à contratação direta foram devidamente atendidos.

V. DA CONCLUSÃO.

Face ao exposto, e nos limites da análise jurídica realizada, excluídos os aspectos técnicos e o juízo de oportunidade e conveniência administrativa, esta assessoria opina pela viabilidade jurídica da contratação por inexigibilidade de licitação, contemplado no processo administrativo Inexigibilidade nº 2025.11.10.02 - SDS, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.

Caucaia-CE, 26 de novembro de 2025.

Mariana de A. Valdevino Freitas

Mariana De Araújo Valdevino Freitas

OAB/CE 42.607

(Portaria nº 834/2025, D.O.M 01/09/2025)