Cuidando das

pessoas, construindo



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 02060008/25

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DA CASA DA MULHER, VINCULADA À SECRETARIA MUNICIPAL DE POLÍTICAS PARA AS MULHERES DO MUNICÍPIO DE JAGUARIBARA/CE.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTESUA CAMARA PARA O QRCODE AO LADO
PARA VERIFICAR AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 776-525-763
PÁGINA: 1 DE 17 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76







1. INFORMAÇÕES BÁSICAS E AS DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo avaliar a necessidade de locação de imóvel para garantir um espaço adequado e acolhedor destinado ao funcionamento da Casa da Mulher, vinculada à Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres do Município de Jaguaribara/CE.

A iniciativa busca assegurar um ambiente seguro, acessível e estruturado, capaz de acolher, orientar e atender mulheres em situação de vulnerabilidade, em conformidade com as políticas públicas municipais de promoção da igualdade de gênero, proteção social e enfrentamento à violência contra a mulher.

As diretrizes que norteiam este ETP são:

- Atendimento à política pública municipal: cumprir a missão institucional da Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, garantindo infraestrutura compatível com as atividades desenvolvidas.
- Acolhimento e funcionalidade: disponibilizar espaço que proporcione dignidade, privacidade e condições adequadas para os atendimentos.
- Eficiência na prestação do serviço: assegurar condições físicas que favoreçam o funcionamento regular e eficaz das ações da Casa da Mulher.
- Legalidade e transparência: observância das normas legais aplicáveis às contratações públicas, especialmente no que se refere à Lei nº 14.133/2021.
- Acessibilidade e segurança: contemplar aspectos de acessibilidade e segurança que garantam o pleno acesso de todas as usuárias e servidoras.







2. LEVANTAMENTO DE MERCADO PRELIMINAR

Para viabilizar a instalação da Casa da Mulher, foram analisadas as seguintes alternativas:

- Utilização de imóvel próprio do Município. Apesar de ser a solução de menor custo, não é viável, tendo em vista que não há imóveis disponíveis pertencentes ao Município que possam atender às necessidades do projeto.
- Construção de imóvel específico. Embora represente uma solução definitiva e planejada, foi igualmente descartada, considerando a inexistência de disponibilidade orçamentária e financeira inviabilizando o investimento em obra de médio e longo prazo.
- Compartilhamento de espaço em outro equipamento público existente.
 Avaliada como insuficiente, por não garantir privacidade, acessibilidade e ambiente acolhedor para o atendimento especializado que será prestado pela Casa da Mulher.
- Locação de imóvel. Resta, portanto, como única alternativa viável, a locação de imóvel já existente no Município, que apresente condições estruturais adequadas, boa localização, acessibilidade e segurança, possibilitando a imediata instalação e funcionamento da Casa da Mulher.

Encaminhamento: diante da análise das alternativas e da conclusão pela viabilidade exclusiva da locação, esta demanda será repassada ao Setor de Engenharia, que, em conjunto com a Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, deverá realizar levantamento de imóveis no Município, com o objetivo de identificar espaço compatível e proceder à elaboração do respectivo laudo de avaliação.

Nota sobre o ETP: salienta-se que o Estudo Técnico Preliminar (ETP) teve início em 02 de junho de 2025, encontrando-se em fase de elaboração contínua e progressiva, à medida







que as informações técnicas e operacionais forem sendo consolidadas pelos setores envolvidos. Ressalta-se que a construção deste documento seguirá os princípios da eficiência, segurança e atendimento ao interesse público.

3. DELIBERAÇÃO DO SETOR DE ENGENHARIA

Em atendimento à solicitação formalizada pela equipe de planejamento, referente à necessidade de disponibilização de espaço adequado para a instalação e funcionamento da Casa da Mulher, o Setor de Engenharia desta Prefeitura, em conjunto com a Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, realizou, no dia 10 de julho de 2025, análise técnica visando identificar imóvel no município de Jaguaribara/CE que atendesse às especificações mínimas de infraestrutura, acessibilidade, segurança e localização estratégica para a finalidade proposta.

Após vistoria in loco, o Engenheiro Civil Marcus Vinicius de Medeiros Dutra, registrado no CREA/CE sob nº 44707/D, acompanhado de representantes da Secretaria, identificou como opção viável o imóvel situado na Avenida Vereador Sobrinho, nº 1.280, Centro, Jaguaribara/CE, caracterizado como imóvel urbano com área total de 360 m², contendo:

- Área construída de imóvel residencial (R-1 C) de 180 m²;
- Área construída de galpão industrial de 180 m²;
- Estrutura provida de serviços públicos essenciais;
- Localização estratégica, com setores residenciais próximos, além de comércios e escolas, favorecendo o acesso da comunidade e a integração com equipamentos sociais do município.

Para fins de avaliação, foi adotado o Método de Custo de Reprodução, que consiste na determinação do valor do imóvel a partir do custo de reposição do terreno somado às







benfeitorias, aplicando-se, posteriormente, o estado de conservação pelo Método de Heidecke e o coeficiente de depreciação conforme o Método de Ross Heidecke.

Com base nesses critérios técnicos, o laudo de avaliação concluiu pelo valor locatício mensal de R\$ 1.486,76 (um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos), valor considerado compatível com as condições do mercado imobiliário local e adequado à realidade financeira do Município.

Dessa forma, o Setor de Engenharia ratifica a viabilidade técnica da locação, reafirmando que o imóvel avaliado atende plenamente às necessidades operacionais da Casa da Mulher, encontrando-se em conformidade com as diretrizes institucionais, com os parâmetros técnicos de avaliação e com o interesse público.

4. DETALHAMENTO DA LOCAÇÃO; DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO; RESULTADOS PRETENDIDOS

A solução definida pela Administração para atender à demanda consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Casa da Mulher, vinculada à Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres do Município de Jaguaribara/CE.

Após análise das alternativas possíveis (utilização de imóveis próprios, construção de imóvel específico ou compartilhamento de espaços públicos), constatou-se a inexistência de imóveis de propriedade municipal disponíveis, bem como a falta de recursos financeiros para a construção de nova edificação. Assim, a locação foi considerada a única solução viável e eficiente para a implantação imediata do equipamento público.

O Setor de Engenharia, em conjunto com a Secretaria demandante, procedeu à vistoria e avaliação técnica do imóvel situado na Avenida Vereador Sobinho, nº 1.280, Centro, Jaguaribara/CE, com área total de 360 m², sendo 180 m² de imóvel residencial (R-1 C) e 180 m² de galpão industrial. O local conta com serviços públicos essenciais e localização







estratégica, próximo a setores residenciais, comércios e escolas, garantindo acessibilidade e integração comunitária.

A avaliação utilizou o Método de Custo de Reprodução, associado ao Método de Heidecke e ao coeficiente de depreciação de Ross Heidecke, resultando em valor locatício mensal de R\$ 1.486,76 (um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos).

A contratação terá prazo de 12 (doze) meses, assegurando estabilidade e continuidade na prestação dos serviços, compatibilidade orçamentária e possibilidade de reavaliação futura das condições contratuais.

Quanto às obrigações contratuais:

- Caberá ao locador arcar com o pagamento do IPTU e demais tributos vinculados ao imóvel, além de manter sua estrutura em condições de uso.
- À Prefeitura, como locatária, competirá o custeio das despesas de consumo, tais como água, energia elétrica, internet.

Dessa forma, a solução atende integralmente aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, viabilizando a instalação imediata da Casa da Mulher e garantindo ambiente adequado, seguro e acolhedor às usuárias e servidoras.

Resultados pretendidos com a contratação:

- Garantir espaço adequado, acessível, seguro e acolhedor para atendimento das mulheres do município.
- Assegurar a instalação e funcionamento pleno da Casa da Mulher, cumprindo as diretrizes da Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres.
- Viabilizar a continuidade de políticas públicas de proteção, acolhimento e enfrentamento à violência contra a mulher.
- Atender ao interesse público com eficiência, economicidade e transparência, fortalecendo a rede municipal de apoio às mulheres em situação de vulnerabilidade.





5. ITEM DA CONTRATAÇÃO E ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.
	ULTILIZAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO PARA FUNCIONAMENTO DA		
	CASA DA MULHER. Especificação: utilização de Imóvel urbano		
	localizado no Município de Jaguaribara/CE, destinado ao		
	funcionamento da Casa da Mulher, devendo possuir área	~	
01	suficiente para sala de atendimento individual e coletivo,	MÊS	12
	banheiro, além de estar em local de fácil acesso, com		
	condições adequadas de segurança, acessibilidade,		
	garantindo a plena execução das atividades da Casa da		
	mulher.		
			ı

6. FUNDAMENTAÇÃO

A Equipe de Planejamento, após minucioso estudo da Lei nº 14.133/2021 e suas diretrizes referentes às contratações públicas, chegou à conclusão de que a solução mais adequada para o presente objeto é a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

A análise teve como base o disposto no art. 74, inciso V, da referida Lei, vejamos os *in verbis:*

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.

O referido artigo prevê a inexigibilidade nos casos em que não houver viabilidade de competição, especialmente na locação de imóvel cujas características de localização e estrutura tornem sua escolha imprescindível para o atendimento das necessidades da Administração Pública.

Nesse contexto, foi realizada uma avaliação criteriosa do mercado imobiliário local e constatou-se que não existem outros imóveis disponíveis que atendam simultaneamente aos requisitos de localização estratégica, estrutura adequada e condições de uso imediato. Dessa forma, torna-se inviável a realização de um procedimento licitatório comum, uma vez que não há possibilidade de competição entre diferentes fornecedores que atendam às necessidades específicas da secretaria.

A equipe responsável, em conjunto com o Setor de Engenharia, cumpriu todos os requisitos estabelecidos no § 5º do art. 75 da Lei nº 14.133/2021, conforme detalhado a seguir:

Avaliação prévia do bem: O laudo técnico elaborado pelo engenheiro no dia 10
de julho de 2025, responsável atesta o estado de conservação do imóvel,
detalha os custos de adaptações necessárias e define o prazo de amortização
dos investimentos, caso as adequações sejam imprescindíveis para o uso do
imóvel pela Secretaria, conforme anexo I.







- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos: Foi realizada uma análise abrangente, certificando-se de que não existem imóveis públicos vagos ou disponíveis que atendam às necessidades específicas da Secretaria, tanto em termos de localização quanto de estrutura necessária para o desempenho das atividades administrativas e operacionais.
- Justificativa da singularidade do imóvel: A Secretaria, em conjunto com o Setor de Engenharia, no dia 04 de agosto de 2025, apresentou a justificativa que demonstra a singularidade do imóvel, uma vez que ele é o único disponível que reúne as condições ideais de localização estratégica, acessibilidade e estrutura adequada para sediar as atividades da Secretaria, sem a necessidade de grandes reformas ou adaptações, conforme anexo II.

Com base na análise e no atendimento completo dos requisitos legais, conclui-se que a locação do imóvel em questão é a única solução viável e vantajosa para a Administração, garantindo a continuidade das atividades da SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS MULHERES e o pleno atendimento das demandas públicas.

7. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para o êxito da locação do referido imóvel, o eventual locador deverá apresentar os documentos a título de habilitação, nos termos da lei 14.133/2021.

Os presentes requisitos de contratação foram elencados levando-se em consideração as peculiaridades do serviço a ser prestado.

Após a finalização da elaboração deste ETP, na convocação para assinatura de contrato, deverá ser exigido do responsável os documentos relativos a:







HABILITAÇÃO JURÍDICA

a) Pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA

- b) Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- c) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;
- d) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Municipal relativo ao domicílio ou sede do LOCADOR;
- e) Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal.
- f) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
- g) Declaração do LOCADOR informando que não possui nenhum vínculo empregatício com órgãos públicos.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA/FINANCEIRA

h) Certidão negativa de insolvência civil expedida pelo distribuidor do domicílio ou sede do licitante, caso se trate de pessoa física (alínea "c" do inciso II do art. 5º da IN Seges/ME nº 116, de 2021) ou de sociedade simples.

IMÓVEL







- i) Titularidade do imóvel ou documento pertinente.
- j) Comprovante de endereço na titularidade do LOCADOR do imóvel.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A presente contratação não comporta parcelamento da solução, uma vez que a necessidade da Administração é a locação de um único imóvel específico, destinado ao funcionamento integral da Casa da Mulher.

O objeto não pode ser fracionado em partes independentes, pois a prestação do serviço exige a disponibilização de um espaço único, contínuo e adequado, que permita a execução plena das atividades da Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres. Qualquer tentativa de parcelamento comprometeria a finalidade da contratação, além de inviabilizar o atendimento às normas técnicas de segurança, acessibilidade e acolhimento.

Cabe ressaltar que, embora a remuneração ao locador seja efetuada mensalmente, nos termos usuais dos contratos de locação, essa forma de pagamento não se confunde com o conceito de parcelamento do objeto, mas sim com a rotina de adimplemento contratual, que respeita o fluxo orçamentário-financeiro da Administração Pública.

Dessa forma, conclui-se que a solução não será objeto de parcelamento, sendo contratada na forma unitária, conforme determina o interesse público e as diretrizes legais aplicáveis.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Até o presente momento, não existem contratações correlatas e/ou interdependentes necessárias para complementar a locação do imóvel. O imóvel em questão já se encontra em perfeitas condições para ser utilizado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS







MULHERES, atendendo a todas as exigências para o seu uso imediato. Caso houvesse a necessidade de adaptações ou ajustes, não estaríamos procedendo com a locação.

Embora não haja, no momento, a necessidade de outras contratações, é possível que, no futuro, surja a necessidade de adquirir móveis e equipamentos para melhor atender às demandas da Secretaria. Contudo, até o presente momento, não existe qualquer previsão ou necessidade para contratações adicionais relacionadas à locação do imóvel.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação encontra pleno alinhamento com o planejamento estratégico do Município e com o Plano de Contratações Anual, em especial com as políticas públicas de proteção e atendimento às mulheres. A locação do imóvel atende diretamente às demandas da Secretaria Municipal de Políticas para as Mulheres, garantindo espaço adequado para instalação e funcionamento da Casa da Mulher, em conformidade com:

- Diretrizes da Lei nº 14.133/2021 (nova Lei de Licitações e Contratos);
- Planejamento financeiro municipal, permitindo previsão orçamentária compatível;
- Objetivos institucionais da Secretaria, assegurando eficiência, segurança e acolhimento no atendimento às usuárias;
- Cronograma de implantação da Casa da Mulher, garantindo início imediato das atividades e continuidade na prestação dos serviços.
- Portanto, a contratação integra-se ao planejamento municipal de maneira coerente e estratégica, reforçando a prioridade de políticas sociais voltadas à proteção das mulheres.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS





Para efetivar a contratação e garantir a implementação adequada da Casa da Mulher, devem ser adotadas as seguintes providências:

- Formalização do contrato de locação com o locador do imóvel situado na Avenida Vereador Sobrinho, nº 1.280, Centro – Jaguaribara/CE;
- Encaminhamento do imóvel ao setor de engenharia para análise estrutural final e elaboração do laudo de avaliação;
- Adequação do imóvel, se necessário, para garantir acessibilidade, segurança e condições de uso conforme normas técnicas e legais;
- Programação orçamentária e financeira para pagamento do aluguel mensal de R\$ 1.486,76, bem como custeio de água, energia elétrica e internet;
- Monitoramento contínuo das condições do imóvel durante a vigência do contrato, assegurando a manutenção da funcionalidade e integridade do espaço.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel identificado apresenta impactos ambientais mínimos, uma vez que não envolve construção de novas edificações ou alterações significativas na área urbana existente. Observações relevantes:

- O imóvel está situado em área urbana consolidada, com infraestrutura existente, sem interferência em áreas de preservação ambiental;
- A utilização do imóvel respeitará as exigências de consumo sustentável de água e energia, incentivando práticas de eficiência e responsabilidade ambiental.

Dessa forma, a contratação é considerada ambientalmente segura, não apresentando riscos significativos ao entorno urbano ou à comunidade local. A locação do imóvel destinado



à Secretaria Municipal de Políticas Para As Mulheres não apresenta, de forma imediata, impactos ambientais significativos. No entanto, como parte do processo, algumas atividades poderão gerar impactos pontuais, os quais serão devidamente monitorados e mitigados, conforme necessário.

Além disso, caso seja necessário adquirir novos móveis ou equipamentos, será dada preferência a opções que possuam certificações ambientais, como produtos reciclados ou fabricados com materiais sustentáveis, contribuindo para a redução do impacto ambiental.

Em relação ao uso contínuo do imóvel, a Secretaria tomará medidas para promover a gestão responsável de recursos, como o controle do consumo de energia elétrica e água, além da gestão adequada de resíduos gerados no ambiente de trabalho. Caso surjam impactos ambientais não previstos, ações corretivas serão adotadas para minimizar qualquer efeito negativo, em consonância com as normas ambientais aplicáveis.

11. MAPA DE RISCOS

OBJETIVO DO MAPA DE RISCOS: Identificar os possíveis riscos associados ao uso do imóvel, desde a contratação até a utilização do espaço, bem como definir ações preventivas e de contingência para mitigá-los.

OBSERVAÇÃO: Após a identificação e avaliação dos riscos, deve-se verificar a classificação na matriz de **Probabilidade X Impacto**.

DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS:

- Baixo: Danos que não comprometem o funcionamento da Secretaria. Devem ser registrados para futuras adequações.
- Médio: Danos que afetam parcialmente as atividades da Secretaria, atrasando ou interferindo na qualidade do serviço.



• Alto e Extremo: Danos que inviabilizam o funcionamento adequado do órgão, exigindo medidas imediatas de correção.

Cuidando das

o futuro.

pessoas, construindo

TABELA DE RISCOS:

Etapa	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação	
Blanciamento	Falta de avaliação adequada do estado do imóvel	Média	Alto	Realizar vistoria técnica com laudo de engenharia antes da assinatura do contrato.	
Planejamento e Locação	Não conformidade com normas de acessibilidade	Média	Alto	Implementar adequações conforme a NBR 9050.	
	Inexistência de alternativas de imóveis	Baixa	Alto	Justificar a inexigibilidade de licitação com base na Lei 14.133/2021.	
	Problemas com a titularidade e documentação do imóvel	Baixa	Alto	Exigir comprovação da titularidade antes da assinatura do contrato, além dos demais documentos habilitatórios.	
Contrato e Instalação	Imóvel em condições inadequadas para uso imediato	Média	Médio	Exigir que o locador entregue o imóvel em condições de uso.	
	Atrasos na formalização do contrato	Média	Médio	Planejar prazos com margem de segurança para início das atividades.	
	Falta de manutenção preventiva do imóvel	Alta	Alto	Definir um plano com inspeções regulares.	
Uso e Operação	Risco de incêndio devido a instalações inadequadas	Média	Alto	Instalar equipamentos de combate a incêndio conforme a legislação.	







Etapa	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
	Problemas estruturais não identificados anteriormente	Baixa	Alto	Monitoramento contínuo e realização de vistorias semestrais.
	Falta de segurança patrimonial	Alta	Alto	Implementar sistema de vigilância e controle de acesso.

CONCLUSÃO

Este Mapa de Riscos visa garantir que a locação do imóvel seja realizada de forma segura e eficiente, minimizando eventuais impactos que possam comprometer o funcionamento da Casa da Mulher. A aplicação das medidas preventivas listadas contribuirá para a mitigação de riscos e o cumprimento das normas de segurança e acessibilidade, garantindo o atendimento adequado ao público e a proteção dos servidores.

12. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Esta Equipe de Planejamento, declara VIÁVEL esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

Atenciosamente,

Jaguaribara/CE, 11 de agosto de 2025.

Assinado eletronicamente
RICARDO MARTINS SOUSA
MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO
PORTARIA 320/2025

Assinado eletronicamente



GUILHERME BEZERRA DE LIMA

Cuidando das

pessoas, construindo

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PORTARIA 320/2025

Assinado eletronicamente

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PORTARIA 320/2025

ARA VERIFICAR AUTENTICIDA DE DA ASSINATURA IFORMANDO O CÓDIGO: 776-525-763 ÁGINA: 17 DE 17 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNP.: 07.442981/0001-76

