



Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)
PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 19020002/25

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E COMUNICAÇÃO, A FIM DE ATENDER ÀS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 1 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





1. INFORMAÇÕES BÁSICAS E AS DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

Trata-se de procedimento administrativo que analisa a locação de imóvel para a sede da Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação.

A Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação chegou à conclusão de proceder com a locação do imóvel após criteriosa análise das necessidades administrativas e operacionais, considerando a falta de espaços próprios adequados para sediar suas atividades. Foram avaliadas alternativas disponíveis no município, constatando-se que o imóvel situado na Rua Major Diogenes, nº 1.055, Centro – Jaguaribara/CE, CEP: 63.490-000, é o único que atende aos requisitos de localização, estrutura e acessibilidade, garantindo o pleno funcionamento da Secretaria e o atendimento eficiente ao público.

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 especificada.

O objetivo principal é demonstrar detalhadamente a necessidade já identificada e apresentar a solução encontrada para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública. Considerando que a Secretaria constatou a existência de um único imóvel capaz de atender plenamente às suas necessidades, não há alternativas viáveis a serem identificadas no mercado, tornando a locação a solução mais adequada e necessária para o momento.

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;





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



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 de Cultura, Turismo e Comunicação.

A equipe da secretaria, 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:

1. Avaliação prévia do bem: O laudo técnico elaborado pelo engenheiro 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.

2. 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.

3. Justificativa da singularidade do imóvel: A Secretaria, em conjunto com o Setor de Engenharia, apresentou a justificativa que demonstra a singularidade do imóvel localizado na Rua Major Diogenes, nº 1.055, Centro – Jaguaribara/CE, CEP: 63.490-000, 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.

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 de Cultura, Turismo e Comunicação e o pleno atendimento das demandas públicas.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 3 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





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

- Objeto da Locação: A presente locação tem por objeto o imóvel localizado na Rua Major Diogenes, nº 1.055, Centro – Jaguaribara/CE, CEP: 63.490-000, destinado a sediar a Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação, com o propósito de atender às necessidades administrativas e operacionais da referida Secretaria.

- Características do Imóvel: O imóvel objeto da locação apresenta as seguintes características, conforme o Laudo de Avaliação do Imóvel: Imóvel urbano, com topografia regular, plana, encravada em um terreno que perfaz uma área de 540,00 metros quadrados, com uma área construída de 165,45 metros quadrados, onde a predominância do local é de imóveis residenciais e pequenos comércios. Além de estrutura de madeira com telha cerâmica colonial, forro de gesso nos quartos e banheiros; as elevações em alvenaria; pintura em tinta látex acrílica; piso cimentício nas dependências; revestimento cerâmico em parte do banheiro, cozinha e área de serviços e pintura;

- Valor da Locação e prazo: O valor da locação foi determinado com base em um cálculo avaliativo realizado pelo engenheiro responsável, que considerou diversos fatores técnicos e mercadológicos para estabelecer um valor justo e condizente com o imóvel em questão. O cálculo avaliativo levou em conta a localização do imóvel, suas características físicas, a área total, o estado de conservação, a acessibilidade, além dos valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características semelhantes. Com esses elementos, o engenheiro utilizou uma metodologia específica de avaliação, que inclui a comparação de preços de imóveis similares na região, bem como a análise dos custos operacionais e de manutenção do imóvel, resultando em um valor de locação que reflete as condições reais do mercado e atende às necessidades da Administração Pública. Este processo garantiu a transparência e a adequação do valor, assegurando que a locação seja economicamente vantajosa para a Prefeitura, que importa em R\$ 900,81(novecentos reais e oitenta e um centavos) mensal, pelo prazo de 12(doze) meses, podendo ser renovado por igual período, caso haja interesse das partes, e mediante termo aditivo.

- Responsabilidade pelas Despesas: Ficam a cargo do locatário as despesas com como energia elétrica, água, telefone, internet, segurança, limpeza.

- Estado de Conservação: O imóvel será entregue ao locatário nas condições descritas no laudo de vistoria.

- Obrigações do Locador e Locatário: O locador se compromete a manter o imóvel em bom estado de conservação, enquanto o locatário se compromete a utilizá-lo exclusivamente para as finalidades previstas no contrato, zelando pela sua manutenção e conservação. Ambas as partes deverão observar todas as disposições legais e regulamentares pertinentes durante o período de vigência do contrato.





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



- Espera-se que, com a implementação desta solução, a Secretaria consiga operar de forma mais eficiente, com maior organização e acessibilidade aos serviços prestados à população. O espaço contribuirá para a melhoria da qualidade dos atendimentos e para o fortalecimento das ações culturais e turísticas no município.

3. ÁREA REQUISITANTE

SECRETARIA DE CULTURA, TURISMO E COMUNICAÇÃO

4. 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, será exigido da empresa 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;

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 5 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



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.

5. ITEM DA CONTRATAÇÃO E ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT.
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA SECRETARIA. Especificação: locação de imóvel sediado na Rua Major Diogenes, nº 1.055, Centro – Jaguaribara/CE, CEP: 63.490-000, para instalação da sede da secretaria de cultura, turismo e comunicação, a fim de atender às necessidades administrativas e operacionais	MÊS	10

6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução proposta para a locação do imóvel não requer parcelamento, uma vez que estabelece o pagamento mensal do valor acordado, sem necessidade de fracionamento adicional.

A razão pela qual não há necessidade de parcelamento é que a locação de imóveis envolve um serviço contínuo e regular, cujo pagamento é feito de maneira mensal, sem a exigência de pagamento antecipado ou parcelado do valor integral. Dessa forma, o pagamento mensal permite à Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação manter a previsibilidade orçamentária e cumprir com as obrigações contratuais de forma adequada.

Além disso, a solução de pagamento mensal é perfeitamente compatível com a gestão orçamentária pública, pois assegura que os recursos necessários para o cumprimento

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 6 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



da obrigação sejam alocados de maneira eficaz dentro do exercício fiscal. Essa abordagem contribui para a boa gestão financeira do município, sem comprometer a sustentabilidade do orçamento, tornando desnecessário o parcelamento do valor da locação.

7. 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 de Cultura, Turismo e Comunicação, 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.

8. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação do imóvel para sediar a Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação está completamente alinhada com o planejamento estratégico da Administração Municipal. O processo de locação foi cuidadosamente analisado e planejado, considerando a necessidade de adequação do espaço para o funcionamento da Secretaria, a eficiência na utilização de recursos públicos e a continuidade das atividades administrativas e operacionais essenciais ao município.

O planejamento orçamentário e administrativo da Secretaria levou em conta o custo-benefício da locação, com base em avaliações de mercado e na viabilidade de implantação no imóvel escolhido. As condições do imóvel foram analisadas, e sua localização foi considerada estratégica para a melhor prestação de serviços à população. O alinhamento entre a contratação e o planejamento assegura que o uso do imóvel será otimizado, sem comprometer o orçamento da Prefeitura, e atenderá às necessidades da Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação de forma eficiente, com base nas diretrizes estabelecidas pelo plano de governo municipal.

Portanto, a contratação segue a lógica do planejamento, garantindo que todas as etapas da locação estejam em conformidade com os objetivos institucionais, respeitando os princípios da eficiência, economicidade e transparência na gestão pública.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 7 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



Para a efetivação da locação do imóvel destinado à Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação, as seguintes providências deverão ser adotadas:

- **Elaboração e Assinatura do Contrato de Locação:** Após a aprovação da inexigibilidade, será redigido e assinado o contrato de locação entre a Secretaria e o proprietário do imóvel, detalhando todas as condições acordadas, incluindo valor, prazo de locação, responsabilidades das partes e demais cláusulas pertinentes.
- **Vistoria do Imóvel:** O Setor de Engenharia realizará a vistoria no imóvel, para garantir que todas as condições estruturais e de segurança estejam adequadas e conforme o laudo técnico prévio. Caso sejam necessárias pequenas adequações, essas providências serão tomadas imediatamente, com a autorização do setor responsável.
- **Autorização para Pagamento:** Será emitido o empenho para garantir o pagamento mensal da locação, conforme o valor acordado no contrato. O pagamento será realizado de acordo com os trâmites orçamentários da Prefeitura, dentro do prazo estabelecido.
- **Acompanhamento e Fiscalização:** Será designada um responsável para o acompanhamento e fiscalização da execução do contrato, garantindo o cumprimento das condições acordadas, com relação ao prazo e qualidade do imóvel locado, além da conformidade com as cláusulas de manutenção e uso do espaço.

Essas providências garantirão que a locação seja formalizada de maneira adequada e que o imóvel esteja plenamente funcional para o atendimento das atividades da Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel destinado à Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação 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.

No caso de mudanças estruturais, como instalação de sistemas elétricos ou hidráulicos, serão adotadas boas práticas para minimizar desperdícios e otimizar o consumo de recursos naturais.

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





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



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.

TABELA DE RISCOS:

Etapa	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
Planejamento e Locação	Falta de avaliação adequada do estado do imóvel	Média	Alto	Realizar vistoria técnica com laudo de engenharia antes da assinatura do contrato.
	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.
Contrato e Instalação	Problemas com a titularidade e documentação do imóvel	Baixa	Alto	Exigir comprovação da titularidade antes da assinatura do contrato, além dos demais documentos habilitatórios.
	Imóvel em condições inadequadas para	Média	Médio	Exigir que o locador entregue o imóvel em condições de uso.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 9 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76





Etapa	Risco Identificado	Probabilidade	Impacto	Plano de Mitigação
	uso imediato			
	Atrasos na formalização do contrato	Média	Médio	Planejar prazos com margem de segurança para início das atividades.
Uso e Operação	Falta de manutenção preventiva do imóvel	Alta	Alto	Definir um plano com inspeções regulares.
	Risco de incêndio devido a instalações inadequadas	Média	Alto	Instalar equipamentos de combate a incêndio conforme a legislação.
	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 Secretaria de Cultura, Turismo e Comunicação. 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, 06 de março de 2025.





Estado do Ceará
Poder Executivo Municipal
Prefeitura Municipal de Jaguaribara



Assinado eletronicamente

RICARDO MARTINS SOUSA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

Assinado eletronicamente

GUILHERME BEZERRA DE LIMA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

Assinado eletronicamente

FLAVIANNA MARIA SALDANHA VIEIRA

MEMBRO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO

PORTARIA 320/2025

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
APONTE SUA CÂMARA PARA O QR CODE AO LADO
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DA ASSINATURA
INFORMANDO O CÓDIGO: 129-131-808
PÁGINA: 11 DE 11 - PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARIBARA - CNPJ: 07.442.981/0001-76

