

**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**  
**GABINETE DO PREFEITO**



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. ÓRGÃO INTERESSADO**

**1.1. CHEFIA DE GABINETE**

**2. DO OBJETIVO**

**2.1. LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA O FUNCIONAMENTO DA CASA DO CIDADÃO E CASA DA MULHER DE ARATUBA COM AS ESPECIFICAÇÕES: PRÉDIO CONTENDO 189,71 METROS QUADRADOS DE ÁREA CONSTRUÍDA, SENDO UM GALPÃO COMPOSTO COM BANHEIRO SOCIAL, 03 (TRÊS) SALAS, 05 (CINCO) QUARTOS, 03 (TRÊS) BANHEIROS, 01 (UMA) COZINHA, 01 (UMA) DESPENSA, 01 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 01 (HALL). 02 (DUAS) ÁREAS SENDO 01 NO PISO SUPERIOR, LOCALIZADO NA RUA JÚLIO PEREIRA, 370, CENTRO - ARATUBA-CE.**

A locação de um imóvel para a instalação da casa do cidadão e da mulher no município de Aratuba se faz necessária para atender à demanda crescente por serviços de atendimento e suporte à população local. A criação deste espaço busca oferecer um ambiente acolhedor, acessível e devidamente estruturado para garantir o acesso a serviços essenciais de cidadania e políticas públicas voltadas para as mulheres. A casa do cidadão terá como principal objetivo disponibilizar serviços como emissão de documentos, orientações jurídicas, assistência social e outros serviços de caráter público. Já a casa da mulher será um espaço dedicado à promoção da igualdade de gênero, atendimento a mulheres em situação de vulnerabilidade, além de oferecer suporte psicológico, jurídico e social.

A locação de um novo imóvel pode proporcionar instalações mais modernas e adequadas para a Casa do Cidadão e para a Casa da Mulher de Aratuba, a Chefia de Gabinete buscando expandir os serviços oferecidos pelas duas instalações, toma conhecimento que o viável seria locar um espaço mais amplo disponível para serviços essenciais de cidadania e políticas públicas voltadas para as mulheres e disponibilizar serviços como emissão de documentos, orientações jurídicas, assistência social e outros serviços de caráter público.

**3. DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

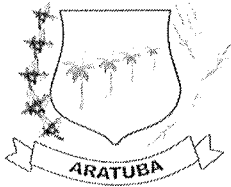
A Chefia de Gabinete de Aratuba, comprometida em fortalecer as políticas sociais, assistencialistas e essenciais do município, por sua vez identificou a necessidade imperativa de adquirir um imóvel adequado para atender às demandas crescentes de suas atividades e iniciativas, que são desenvolvidas pela Casa do Cidadão e para a Casa da Mulher de Aratuba. A locação de um espaço físico dedicado servirá como um centro estratégico para a implementação de diversas ações voltadas às atividades essenciais e gratuitas para os munícipes, desta forma é essencial a necessidade da contratação de um novo espaço para atender as necessidades e funcionalidades da Casa do Cidadão e para a Casa da Mulher.

A necessidade de locação de um imóvel decorre da inexistência, no momento, de um espaço público disponível no município que reúna as características e condições necessárias para a execução adequada dessas atividades. Além disso, a implantação da Casa do Cidadão e da Mulher está alinhada às diretrizes da gestão municipal de promover inclusão social, cidadania e a proteção dos direitos das mulheres. A contratação e locação desse imóvel representam, portanto, uma medida de extrema importância para garantir a ampliação dos serviços ofertados à população, contribuindo diretamente para o desenvolvimento social e a melhoria da qualidade de vida no município de Aratuba.

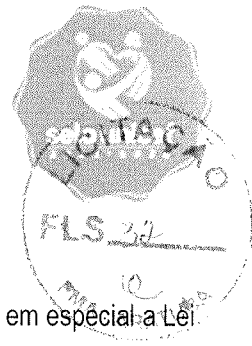
**4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO e DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

**4.1. REQUISITOS DO IMÓVEL**

- 4.1.1. Localização adequada para a finalidade que se pretende atingir;
- 4.1.2. Local amplo e arejado;
- 4.1.3. Dependências estruturadas e em bom estado de conservação;
- 4.1.4. Disponibilização de consumo de água e de energia elétrica, e saneamento básico;



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**  
**GABINETE DO PREFEITO**

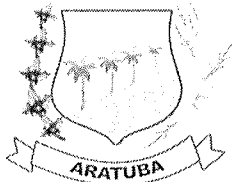


**4.2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

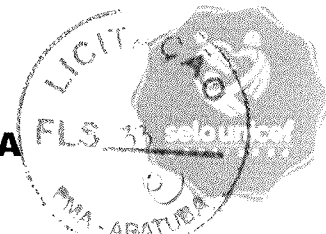
- 4.2.1. O contrato de locação de imóvel deverá ser executado em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei nº 8.245/91, e padrões de sustentabilidade exigidos nesse instrumento.
- 4.2.2 Disponibilizar o imóvel descrito nos prazos e condições estipuladas nos termos contratuais, e cumprir, sem restrição, o disposto no Art. 22 da Lei nº 8.245/91, no que couber;
- 4.2.3. Permitir o uso livre do imóvel, desde que o uso seja compatível com a finalidade da locação;
- 4.2.4. Prestar os esclarecimentos necessários sobre o imóvel e assuntos a ele inerentes sempre que for solicitado pelo locatário;
- 4.2.5. Arcar com despesas de qualquer natureza que não estejam compreendidas naquelas de obrigação do locatário, geradas antes, durante ou após o prazo de locação do imóvel;
- 4.2.6. Não promover, durante a vigência do contrato, modificações no imóvel objeto deste instrumento sem autorização do locatário, especialmente aquelas que possam alterar as condições de utilização do mesmo em razão da necessidade de instalação;
- 4.2.7. Promover vistorias de modo a não atrapalhar as regulares atividades desenvolvidas pelo locatário;
- 4.2.8. Receber e dar quitação nos pagamentos efetuados pelo locatário;
- 4.2.9. No caso de o imóvel objeto do contrato ser colocado à venda, dar preferência de compra ao locatário, sob pena de nulidade do negócio;
- 4.2.10 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste instrumento;
- 4.2.11. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 4.2.12. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.2.13. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.2.14. Auxiliar o locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 4.2.15. Fornecer ao locatário recibo discriminando as importâncias pagas;
- 4.2.16. Entregar o imóvel objeto da presente contratação na data de assinatura do contrato;
- 4.2.17. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas, incidentes sobre o imóvel;
- 4.2.18. Entregar em perfeito estado de funcionamento o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- 4.2.19. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação (habilitação jurídica, regularidade fiscal e trabalhista) e qualificação exigidas no processo administrativo de ineligibilidade, bem como as condições de contratar com a Administração Pública;
- 4.2.20. Informar ao locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 4.2.21. Entregar o imóvel limpo, em condições higiênicas para o perfeito uso;
- 4.2.22 As despesas decorrentes de danos causados por fenômenos naturais ou por sinistro serão por conta do locador.

**4.3. São obrigações do Locador, além das previstas em lei:**

- 4.3.1. Executar o contrato dentro dos padrões estabelecidos pela Administração, observando, todas as normas técnicas que eventualmente regulem a prestação dos serviços, responsabilizando-se, ainda, por eventuais prejuízos decorrentes do descumprimento de qualquer cláusula ou condição estabelecida;
- 4.3.2. Assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e quaisquer ônus de origem federal, estadual e municipal, salvo aqueles expressamente previstos no contrato de locação como de responsabilidade do locatário, resultantes da execução do contrato e que lhes sejam imputáveis, inclusive com relação a terceiros, em decorrência da contratação;
- 4.3.3. Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;
- 4.3.4. Responsabilizar-se pelos danos causados direta ou indiretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo órgão interessado;
- 4.3.5. Indicar preposto, aceito pela Administração, para representá-lo na execução do contrato. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do representante do contratado deverão ser comunicadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



**GABINETE DO PREFEITO**

4.3.6. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela Administração, cujas reclamações se obrigam a atender prontamente, bem como dar ciência ao mesmo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar quando da execução do contrato;

4.3.7. Dispor-se a toda e qualquer fiscalização da Administração, no tocante à execução do contrato, assim como ao cumprimento das obrigações previstas em lei e no contrato;

4.3.8. Prover todos os meios necessários à garantia da plena operacionalidade do imóvel;

4.3.9. Respeitar e fazer cumprir a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato);

4.3.10. Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos materiais da Administração, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com o serviço, objeto deste Termo;

4.3.11. Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no ato convocatório da qual decorreu o presente ajuste, nos termos do Art. 92, Inciso XVI, da Lei nº 14.133/21, que será observado, quando dos pagamentos à CONTRATADA;

4.4. A presença da fiscalização do Município não exime de responsabilidade do Contratado/Locador.

## **5. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO**

Conforme o art. 74 da Lei 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação é admitida quando houver inviabilidade de competição, em especial para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha pela administração pública.

A locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação deve ser motivada em função das características de instalações e de localização que tornem necessária a escolha de um determinado bem imóvel, de modo que a singularidade inerente ao imóvel que se pretende locar torna inviável a competição.

No caso em apreço, a Administração Municipal não dispõe de recursos orçamentários para a aquisição de imóvel, em virtude dos custos envolvidos para tanto. Desse modo a opção desta Administração se faz pela locação de imóvel que será destinado à realização da ampliação dos serviços ofertados à população, contribuindo diretamente para o desenvolvimento social e a melhoria da qualidade de vida no município de Aratuba.

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel, atestando a adequação do imóvel escolhido à satisfação da necessidade do ente municipal. Assim os requisitos à dispensa de licitação restam satisfeitos no presente caso concreto de locação de imóvel pela municipalidade.

## **6. DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

6.1. Estima-se o valor mensal de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, perfazendo um valor global de **R\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais)**, para a referida locação por um período de **47 (quarenta e sete)** meses.

## **7. JUSTIFICATIVA DO NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO**

Não há a que se falar de parcelamento de objeto.

## **8. MOTIVAÇÃO CIRCUNSTANCIADA DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

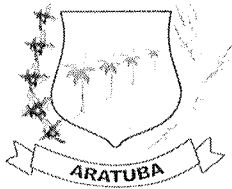
8.1. As condições de habilitação são as definidas na Lei nº 14.133/2021 e que se mostram suficientes e necessárias à execução do objeto contratual, notadamente àquelas relativas à habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista, econômico-financeira, os quais serão analisados quanto à sua autenticidade e ao seu prazo de validade e consistirão de:

### **8.2 PESSOA JURÍDICA:**

#### **8.2.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA**

8.2.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhados de todos os aditivos ou alterações, quando não consolidado, devidamente registrado no órgão competente, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações ou civis, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;

8.2.3. Registro comercial, no caso de empresário individual;



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



**GABINETE DO PREFEITO**

- 8.2.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis;
- 8.2.5. Decreto de autorização, em se tratando de empresa estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 8.2.6. Cédula de Identidade RG e CPF;

**8.3. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

- 8.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 8.3.2. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
- 8.3.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;
- 8.3.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 8.3.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 8.3.6. Prova de regularidade relativa ao FGTS, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- 8.3.7. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos 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.
- 8.3.8. Declaração de que, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 9.854, de 27/10/1999, publicada no DOU de 28/10/1999, e ao inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal, não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em conformidade com o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021

**8.4. OUTROS DOCUMENTOS:**

- 8.4.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.
- 8.4.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

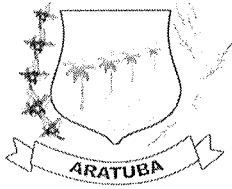
**8.5. PESSOA FÍSICA:**

**8.5.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA**

- 8.5.2. Cédula de Identidade RG e CPF;
- 8.5.3. Comprovante de Endereço

**8.6. HABILITAÇÕES FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA**

- 8.6.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
- 8.6.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, quanto aos Tributos Federais, Dívida Ativa da União (PGFN) e Seguridade Social, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN Nº 1.751 de 02/10/2014;
- 8.6.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 8.6.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- 8.6.5. Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou positiva com efeitos 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.
- 8.6.6. Declaração de que, em cumprimento ao estabelecido na Lei nº 9.854, de 27/10/1999, publicada no DOU de 28/10/1999, e ao inciso XXXIII, do artigo 7º da Constituição Federal, não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem emprega menores de 16 (dezesesseis) anos em trabalho algum, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (catorze) anos, em conformidade com o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021.



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**  
**GABINETE DO PREFEITO**



### 8.7. OUTROS DOCUMENTOS:

8.7.1. Matrícula/Escritura do imóvel do competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que prove a propriedade do imóvel ou documento que comprove a posse do imóvel.

8.7.2. Fotos da Fachada e Interior do imóvel.

A documentação exigida está alinhada ao disposto no inciso V do art. 72 da lei nº 14.133/2021 que prescreve:

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:

[...]

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Ante o exposto, restam justificadas os requisitos de habilitação que devem instruir os presentes autos.

### 9. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de um imóvel destinado à Casa do Cidadão e da Mulher tem como objetivo principal atender às demandas sociais do município de Aratuba, promovendo inclusão, cidadania e suporte integral à população. Entre os resultados pretendidos, destacam-se:

#### **Centralização e acesso facilitado aos serviços públicos**

Disponibilizar, em um único espaço, serviços fundamentais, como: Emissão de documentos (RG, CPF, certidões, entre outros), orientação jurídica e administrativa, atendimento em áreas de assistência social, tornar esses serviços mais acessíveis, especialmente para moradores de áreas periféricas e rurais, através de um local estrategicamente situado.

#### **Fortalecimento das políticas públicas voltadas para mulheres**

Criar um ambiente especializado no atendimento de mulheres, com foco em: Apoio psicológico e jurídico para mulheres vítimas de violência, oferecimento de capacitações, oficinas e palestras que promovam a autonomia financeira e o empoderamento feminino, articulação de redes de proteção para garantir a segurança e bem-estar das mulheres.

#### **Garantia de acessibilidade e inclusão social**

Proporcionar um espaço adaptado e inclusivo, assegurando que todos os cidadãos, independentemente de suas condições físicas ou sociais, possam usufruir dos serviços ofertados.

#### **Redução de desigualdades sociais**

Ampliar o alcance dos serviços públicos, garantindo suporte e proteção às populações mais vulneráveis, como mulheres em situação de risco, famílias de baixa renda e pessoas em condições de vulnerabilidade.

#### **Fomento à cidadania e desenvolvimento humano**

Contribuir para o fortalecimento da cidadania, promovendo o acesso a direitos básicos e criando oportunidades de desenvolvimento pessoal e social para os moradores do município.

#### **Desenvolvimento de um espaço de referência para a comunidade**

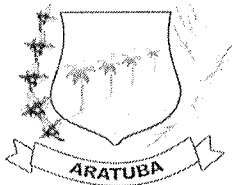
Consolidar a Casa do Cidadão e da Mulher como um ponto de apoio, orientação e referência para os cidadãos de Aratuba, fortalecendo o vínculo entre a administração pública e a comunidade.

Com a locação de um imóvel que atenda às necessidades específicas desse projeto, o município de Aratuba reafirma o seu compromisso com a inclusão, a igualdade e a proteção dos direitos de todos os cidadãos, especialmente das mulheres, consolidando-se como um exemplo de gestão comprometida com o desenvolvimento social.

### 10. DAS PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

10.1. São providências a serem adotadas pela Administração:

- a) Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por servidor ou comissão especialmente designada;
- b) Notificar a CONTRATADA por escrito acerca das eventuais ocorrências, quando constatadas irregularidades na execução contratual; e
- c) Avaliar o imóvel, o seu estado de conservação, a necessidade de eventuais despesas de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização.



**ESTADO DO CEARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE ARATUBA**



**GABINETE DO PREFEITO**

**11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES QUE POSSAM IMPACTAR TÉCNICA E/OU ECONOMICAMENTE NAS SOLUÇÕES APRESENTADAS**

Não se aplica.

**12. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

- Lei Nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos; e
- Lei nº 8.245/1991 – Lei de Locação de Imóveis Urbanos;
- Decreto Municipal nº 15/2024 de 08 de Fevereiro de 2024 – Dispõe acerca da inexigibilidade de contratação.

**13. APLICAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2006 COM ALTERAÇÕES POSTERIORES**

Não se aplica.

**14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS**

Não se aplica

**15. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL, SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO**

15.1. A contratação encontra-se prevista no PCA.

**16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA**

16.1. Diante de todas as informações colhidas nesta etapa de planejamento, o presente estudo aponta pela viabilidade da contratação, bem como por seu alinhamento às necessidades administrativas conforme apontado pela área demandante e ao planejamento estratégico desta municipalidade, devendo ser instaurado procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21.

Aratuba/CE, 24 de janeiro de 2025.

  
**Francisco José Belarmino Martins**  
CHEFE DE GABINETE