

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Educação, com sede á Rua Maria Armênia Barbosa, 309 – Bairro Santa Teresinha - Madalena – CE - CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37

Data: 20 de março de 2024.

Assunto: Formalização de Demanda - Contratação Direta de Locação de Imóvel

Eu, Crispiano Barros Uchoa, Secretário Municipal de Educação, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA ANGELITA MOREIRA DE MELO, Nº 240 – BAIRRO HENRIQUE JORGE - MADALENA - CE, PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA ÁLVARO DE ARAÚJO CARNEIRO (TURMAS DE EJA), SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICIPIO DE MADALENA – CE, de Propriedade da Sra. MARIA DAS NEVES DA COSTA MELO.

1. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade do interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Secretaria Municipal de Educação não tem outra escolha.

Destarte, além da adequação do imóvel eleito para a satisfação do interesse público específico, existe compatibilidade dos valores do aluguel com os parâmetros do mercado. Assim sendo, a Dispensa da Licitação amparo no Art. 74, § 5º, inciso III, da Lei n. 14.133/21, justifica-se pela obediência a todos os requisitos exigidos pelo dispositivo mencionado.

2. OBJETO

A contratação visa a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA ANGELITA MOREIRA DE MELO, Nº 240 – BAIRRO HENRIQUE JORGE - MADALENA - CE, PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA ÁLVARO DE ARAÚJO CARNEIRO (TURMAS DE EJA), SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICIPIO DE MADALENA – CE.**

3. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA

O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA encontra-se anexo a esta demanda, destacando a relevância social da contratação, os critérios de escolha do imóvel e as especificidades que justificam a inexigibilidade de licitação.

4. ESTIMATIVA DE DESPESA

A estimativa de despesa para a contratação será calculada conforme as disposições do art. 23 da Lei 14.133/2021.

5. PARECER JURÍDICO

O parecer jurídico que fundamenta a legalidade da contratação direta, considerando a inexigibilidade de licitação nos termos do art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021, avaliará o referido processo.

6. DEMONSTRAÇÃO DE COMPATIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A previsão de recursos orçamentários para a locação do imóvel é compatível com o compromisso a ser assumido, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

7. COMPROVAÇÃO DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA

O locador do imóvel deverá comprovar que atende aos requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária para a contratação.

8. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha da Sra. Maria das Neves da Costa Melo, como contratada se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJA da referida unidade, Vinculado a Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce, e na concordância com os termos contratuais.

9. JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A justificativa de preço, conforme exigido no art. 72, inc. VII da Lei 14.133/2021 encontra-se anexa, destacando a compatibilidade com os valores de mercado e os benefícios sociais proporcionados.

10. DO PAC (PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES):

Todas as contratações devem, idealmente, integrar o Plano Anual de Contratações (PAC), documento que estabelece as previsões de aquisições e contratações a serem realizadas ao longo do ano.

Contudo, é importante salientar que, devido a circunstâncias específicas, o PAC correspondente ao atual exercício não foi elaborado devidamente.

Diante dessa situação, visando atender às demandas emergenciais e temporárias, será desenvolvido um plano "extemporâneo", ainda dentro do exercício vigente.

Assim, mesmo não estando contemplada no PAC regular, a presente contratação será devidamente planejada e documentada, garantindo a transparência e a legalidade do processo, e alinhando-se aos princípios da administração pública.

11. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Eu, Crispiano Barros Uchoa, Secretário Municipal de Educação, autorizo a presente demanda conforme a autorização em anexo.

Diante do exposto, solicitamos a análise e aprovação da contratação direta para a locação do imóvel mencionado, em conformidade com a legislação vigente.

Atenciosamente,



CRISPIANO BARROS UCHOA
SECRETÁRIO DE EDUCAÇÃO

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

1.1. A presente contratação tem por objeto a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA ANGELITA MOREIRA DE MELO, Nº 240 – BAIRRO HENRIQUE JORGE - MADALENA - CE, PARA FUNCIONAMENTO DO ANEXO DA ESCOLA ÁLVARO DE ARAÚJO CARNEIRO (TURMAS DE EJA), SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MADALENA – CE.**

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

2.1. O processo de contratação direta enquadra-se nos casos de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021, considerando a inviabilidade de competição devido às características específicas do imóvel.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

3.1. A Secretaria Municipal de Educação com o crescimento populacional tem necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações, em especial no âmbito da Educação no Ensino Fundamental. Tendo em vista a reforma e ampliação da reforma da Escola de Ensino fundamental Álvaro de Araújo Carneiro e de sua escola anexa Antônia Lobo Pinho Lima, situada no bairro Henrique Jorge, os alunos das turmas de EJA do referido bairro, que funcionavam na escola anexa, estão sem espaço físico para funcionamento das turmas em questão.

3.2. Diante dessa realidade a Secretaria Municipal de Educação identificou um imóvel no bairro adequado para tender a esta demanda da comunidade e oportunizar mais acessibilidade às turmas de EJA por se tratar de um público em sua maioria idosos e necessitarem de espaço educacional mais próximo às residências..

3.3. A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado á Rua Angelita Moreira de Melo, Nº 240 – Bairro Henrique Jorge – Madalena – CE, de propriedade da Sra. Maria das Neves da Costa Melo. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJA da referida unidade, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel foi escolhido devido às seguintes características, considerando o disposto na Lei nº 14.133/2021:

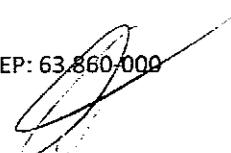
- **Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"):** O imóvel está estrategicamente localizado, atendendo aos critérios de conveniência e acessibilidade, fundamentais para a eficácia do objeto. Situado no Bairro Henrique Jorge, o imóvel se destaca por sua proximidade geográfica com o público alvo (alunos do EJA), o que proporciona mais acessibilidade, ou seja, um espaço educacional mais próximo às residências.

- **Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"):** O imóvel possui uma estrutura que atende às necessidades pertinentes a sua finalidade, conforme estabelecido na descrição da solução.

5. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA (Art. 72, IV):

A escolha do imóvel foi fundamentada nos seguintes aspectos, de acordo com o disposto na legislação:

- **Adequação ao Programa (Art. 72, I):** O imóvel selecionado atende às características necessárias para o funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJA da referida unidade, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação. Conforme descrito no Termo de Referência e Laudo Técnico de Avaliação.

6. CICLO DE VIDA DO OBJETO (Art. 23, XXIII, "e"):

A escolha do imóvel considera todo o ciclo de vida do objeto contratado, assegurando a eficácia e continuidade do funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJAII da referida unidade, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Educação, conforme preconizado pela legislação.

7. BENEFÍCIOS E RESULTADOS ESPERADOS:

A solução proposta busca proporcionar benefícios e resultados positivos como preconizado pela legislação:

Atendimento às Necessidades Sociais (Art. 3, III): Ao estabelecer uma presença física da escola no Bairro Henrique Jorge, facilita-se o acesso à educação para os residentes locais, especialmente para os alunos do EJAII, que são em sua maioria idosos. Isso promove a inclusão social e o acesso equitativo à educação, alinhando-se com os princípios de justiça e igualdade.

Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I): A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJAII da referida unidade, Vinculado a Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce, alinhando-se aos princípios da Administração Pública estabelecidos na legislação.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

8.1. A contratação direta para a locação do imóvel, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, deve observar os seguintes requisitos:

9. DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL (Art. 72, V):

- Certificação de que o imóvel de propriedade da Sra. Maria das Neves da Costa Melo, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJAII da referida unidade, da referida unidade.

10. ADEQUAÇÃO ÀS NECESSIDADES DO OBJETO (Art. 72, V):

- Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas para o funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJAII da referida unidade, Vinculado a Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce, conforme descrito no Termo de Referência.

11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência da Sra. Maria das Neves da Costa Melo, quanto à locação do imóvel nos termos propostos, assegurando a concordância com os requisitos contratuais.

12. INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS (Art. 72, II):

- Certificado que atesta a realização de pesquisa nos registros da Administração Pública, comprovando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da locação.

13. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA (Art. 72, V):

- Documentação que comprove que a contratada, Sra. Maria das Neves da Costa Melo, preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessários para a locação do imóvel.

14. DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CONTRATAÇÃO DIRETA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL:

- Em conformidade com os dispositivos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente nos artigos 72, inciso V, 68 e 69, apresentamos os documentos de habilitação necessários para a contratação direta

referente à locação do imóvel situado à Rua Angelita Moreira de Melo, N° 240 – Bairro Henrique Jorge – Madalena – CE, de propriedade da Sra. Maria das Neves da Costa Melo.

14.1. DOCUMENTO DE DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL (Art. 72, inciso V):

- Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que Sra. Maria das Neves da Costa Melo é o proprietário e manifesta concordância com a contratação.

14.2. PROVA DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO DA CONTRATAÇÃO (Art. 69):

- Declaração, sob as penas da lei, de que a Sra. Maria das Neves da Costa Melo não incorre em nenhuma das situações impeditivas previstas na legislação, conforme modelo padrão.

14.3. DOCUMENTO DE ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, inciso V):

- a) Instrumento particular de anuência do locador, Sra. Maria das Neves da Costa Melo, concordando com as condições de locação propostas, devidamente assinado e reconhecido firma.
- b) Documento de identificação válido;
- c) Comprovante de inscrição no CPF/MF
- d) Prova de regularidade fiscal junto à Fazenda Municipal de seu domicílio (Certidão Negativa de Débitos Municipais);
- e) Prova de regularidade fiscal junto à Fazenda Estadual de seu domicílio;
- f) Prova de regularidade fiscal para com os tributos e contribuições federais e à dívida ativa da união, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;

14.4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO (Art. 72, VI):

- a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha da Sra. Maria das Neves da Costa Melo como locador, destacando as razões que levaram à decisão de contratar diretamente, em conformidade com o artigo mencionado.

14.5. JUSTIFICATIVA DE PREÇO (Art. 72, VII):

- a) Documento que apresente uma justificativa de preço, demonstrando de forma transparente e fundamentada o valor acordado para a locação do imóvel, considerando critérios de mercado e adequação orçamentária.

14.6. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (Art. 72, VIII):

- a) Documento que comprove a autorização da autoridade competente, garantindo respaldo legal para a contratação direta, em conformidade com o estabelecido no artigo mencionado.

14.7. PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA (Parágrafo único do Art. 72):

- a) O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, assegurando a publicidade e transparência do processo.
- b) Ao atender a esses requisitos, a contratação direta estará em conformidade com a legislação aplicável, garantindo a legalidade e transparência no processo de locação do imóvel.

15. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

15.1. O modelo de execução do objeto estabelece a forma como a locação do imóvel produzirá os resultados pretendidos, garantindo o funcionamento do Anexo da Escola Álvaro de Araújo Carneiro, com o intuito de abranger as turmas de EJA1 da referida unidade, Vinculado a Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce, desde o início até o encerramento do contrato.

15.2. O modelo de gestão do contrato incorpora subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) para fortalecer as práticas de fiscalização da Secretaria Municipal de Educação sobre o contrato de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

15.3. A fiscalização permanecerá contínua, com visitas técnicas, e a vigência do contrato seguirá da assinatura até 31 de dezembro de 2024, sendo passível de prorrogações em consonância com ambas as legislações e considerando o interesse público.

16. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

16.1. O modelo de gestão do contrato descreve as práticas e procedimentos adotados pelo órgão ou entidade para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato de locação, assegurando o cumprimento dos termos acordados.

17. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO:

17.1. Os critérios de medição e de pagamento serão estabelecidos com base no valor mensal da locação, conforme acordado entre as partes, sujeito às condições estipuladas no contrato.

18. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

18.1. A seleção do fornecedor, neste caso a locadora Sra. Maria das Neves da Costa Melo, se dará por meio de processo de inexigibilidade de licitação, fundamentado no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021.

19. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

19.1. As estimativas do valor da contratação são de **R\$ 833,33** (oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) mensais, totalizando **R\$ 7.499,97** (sete mil, quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e sete centavos) anuais, conforme detalhado no laudo de avaliação e adequação orçamentária.

20. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

20.1. A adequação orçamentária foi verificada e atestada pela área responsável, garantindo que os recursos necessários para a locação do imóvel estão previstos no orçamento do exercício financeiro de 2024.

Madalena-CE, 20 de março de 2024.


CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:


CRISPIANO BARROS UCHOA
Secretaria Municipal de Educação