

**DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

Município de Madalena, Secretaria de cultura, Esporte, Turismo E Juventude, com sede á Rua Manoel Felix Vieira, Nº 264 - Centro - CEP: 63.860-000 - Madalena-CE, CNPJ: 10.508.935/0001-37 - CEP: 63.860-000, Madalena-Ce, CNPJ: 10.508.935/0001-37

Data: 15 de Janeiro de 2025.

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

Eu, ADAUTO MACIEL BARROS, Secretário de cultura, Esporte, Turismo E Juventude, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA PEDRO ALVES DOS SANTOS, Nº 53 – BAIRRO SÃO JOSÉ – MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS PROJETOS POLIESPORTIVOS DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.**

**1. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO**

A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o 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 de cultura 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 do imóvel já mencionado, que atende aos requisitos necessários para o funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude do Município 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 do Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**, como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades de um local para funcionamento do ANEXO da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude 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, ADAUTO MACIEL BARROS, Secretário Municipal de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude, 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,

**ADAUTO MACIEL BARROS**  
SECRETARIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

## **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 PEDRO ALVES DOS SANTOS, Nº 53 – BAIRRO SÃO JOSÉ – MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ANEXO ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS PROJETOS POLIESPORTIVOS DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE 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. O imóvel em questão, devidamente descrito no laudo de avaliação, é considerado a solução adequada para o funcionamento do ANEXO ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS PROJETOS POLIESPORTIVOS DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a Locação de 01 (um) imóvel, situado a Rua Pedro Alves Dos Santos, Nº 53 – Bairro São José, para o funcionamento ANEXO ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS PROJETOS POLIESPORTIVOS DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE, de propriedade do Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**.

### **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 em uma boa área, facilitando o acesso da população e otimizando a gestão dos recursos públicos. Além disso, a escolha de um imóvel estrategicamente bem localizado em uma área de fácil acesso, próximo ao centro da cidade e demais comércios,

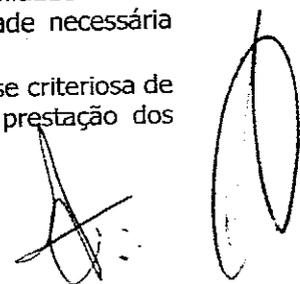
**Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"):** O imóvel possui uma estrutura que atende às necessidades pertinentes a sua finalidade, proporcionando e assegurando condições apropriadas para o desenvolvimento das atividades e o bem-estar dos usuários atendidos, conforme estabelecido na descrição da solução.

### **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 apresenta todas as características necessárias para o funcionamento do ANEXO DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE., conforme descrito detalhadamente no Termo de Referência e no Laudo Técnico de Avaliação. Sua localização estratégica, estrutura física e condições gerais atendem integralmente às exigências estabelecidas para o desenvolvimento das atividades Administrativas. Desde a disposição do espaço até as instalações elétricas e hidráulicas, o imóvel demonstra total conformidade com as especificações técnicas exigidas, garantindo assim a adequação e a funcionalidade necessária para a realização das atividades do mesmo.

- "Diante do exposto, a escolha do imóvel em questão foi pautada na análise criteriosa de sua adequação ao programa, visando assegurar a eficiência e a eficácia na prestação dos serviços oferecidos à população do município de Madalena-CE.



necessários para a contratação direta referente à Locação de 01 (um) imóvel, situado a Rua Pedro Alves Dos Santos, Nº 53 – Bairro São José de propriedade do Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**.

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

- Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que o Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA** é a proprietária 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 o Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**, 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, Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**, concordando com as condições de locação propostas, devidamente assinado.

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;

g) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 452, de 1º de maio de 1943 Alterada pela Lei Nº 12.440, de 07 de julho de 2011 – DOU DE 08/07/2011.

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

a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha do Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**, como locador, destacando as razões que levaram à decisão de contratar diretamente, em conformidade com o artigo mencionado.

14.4. 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.

14.5. 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.

14.6. 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.

- 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.

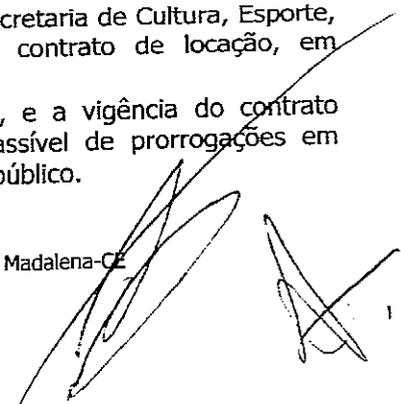
**15. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:**

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 ONDE SERÃO DESENVOLVIDOS OS PROJETOS POLIESPORTIVOS DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE 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 de Cultura, Esporte, Turismo E Juventude do Município de Madalena-Ce, 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 2025, 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 o locador Sr. **JOSÉ PEREIRA LIMA**, 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:**

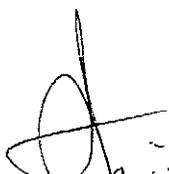
19.1. As estimativas do valor da contratação são de **R\$ 3.500,00** (três mil e quinhentos reais) mensais, totalizando **R\$ 42.000,00** (quarenta e dois mil reais) anuais, conforme detalhado no laudo de avaliação e adequação orçamentária.

**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 2025.

Madalena-CE, 21 de Janeiro de 2025.

Aprovado por:



**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
AGENTE DE PLANEJAMENTO



**ADAUTO MACIEL BARROS**  
SECRETARIO DE CULTURA, ESPORTE, TURISMO E JUVENTUDE

