

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Administração e Finanças, com sede na Rua Augusto Máximo Vieira, N° 80 - Centro - Madalena-CE, CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37.

Data: 03 de janeiro de 2025.

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

Eu, Natália Pinho Rodrigues Oliveira, Secretária Municipal de Administração e Finanças, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado à Avenida Antonio Costa Vieira, N° 322 - Bairro dos Pinhos, Madalena-Ce PARA O FUNCIONAMENTO DO POSTO DETRAN, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICIPIO DE MADALENA.

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 Administração e Finanças 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 DO POSTO DETRAN, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICIPIO DE MADALENA.**

3. ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA:

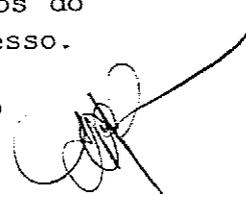
O ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR/TERMO DE REFERÊNCIA encontra-se anexo a esta demanda, destacando a relevância social da contratação, os critérios de escolha do imóvel e as especificidades que justificam a inexigibilidade de licitação.

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. Antonio Serafim Sales como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento PARA O FUNCIONAMENTO DO POSTO DETRAN 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.

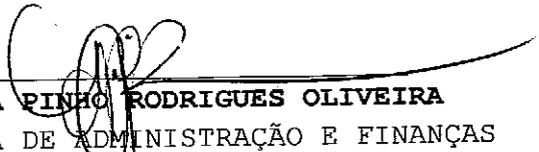
Assim, mesmo não estando contemplada no PAC regular, a presente contratação será devidamente planejada e documentada, garantindo a transparência e a legalidade do processo, e alinhando-se aos princípios da administração pública.

11. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE:

Eu, Natália Pinho Rodrigues Oliveira, Secretária de Administração e Finanças, 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,



NATÁLIA PINHO RODRIGUES OLIVEIRA
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Av: Antônio Costa Vieira, Nº 322 - Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Antonio Serafim Sales, para o funcionamento do Posto Detran 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 Posto Detran do Município de Madalena-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na AV: Antônio Costa Vieira, Nº 322 -Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Antonio Serafim Sales. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento do Posto Detran do Município.

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 em uma área de grande fluxo e visibilidade, o imóvel se destaca por sua proximidade a importantes vias de acesso e pontos de referência, contribuindo para a eficácia das atividades desenvolvidas no local. Sua localização estratégica permite uma integração harmoniosa com o ambiente urbano, facilitando o alcance do público-alvo e otimizando a prestação de serviços à comunidade.
- **Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"):** O imóvel possui uma estrutura que atende às necessidades pertinentes a sua finalidade, proporcionando conforto e bem-estar à população do município de Madalena, conforme estabelecido na descrição da solução.
- Além disso, a infraestrutura do imóvel está em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, garantindo a segurança e o conforto dos usuários. O ambiente está adaptado para atender às demandas específicas com espaço destinado ao atendimento ao público e demais instalações necessárias para o desenvolvimento das atividades propostas.

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 pleno funcionamento do Posto Detran do Município, 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 diárias. Desde a disposição dos espaços até as instalações elétricas e hidráulicas, o imóvel demonstra total conformidade com

as especificações técnicas exigidas, garantindo assim a adequação e a funcionalidade necessárias para a realização das atividades do Posto Detran.

- "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."

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 Posto Detran do Município, 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):** A locação do imóvel proporcionará à população de Madalena um ambiente adequado para o atendimento eficaz.
- **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento do Posto Detran do Município, 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 do Sr. Antonio Serafim Sales está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento do Posto Detran do Município de Madalena-CE.

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

- Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas para o funcionamento do Posto Detran do Município de Madalena, conforme descrito no Termo de Referência.

11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência do Sr. Antonio Serafim Sales 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 o contratado, Sr. Antonio Serafim Sales, 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 na AV: Antônio Costa Vieira, Nº 322 - Bairro dos Pinhos – Madalena-CE de propriedade do Sr. Antonio Serafim Sales.

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. Antonio Serafim Sales 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 o Sr. Antonio Serafim Sales 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(a), Sr. Antonio Serafim Sales, 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;
- 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.

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

- a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha do Sr. Antonio Serafim Sales 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.
 - 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 Posto Detran do Município 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 Administração e Finanças 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(a) Sr. Antonio Serafim Sales, 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 CONTRATATAÇÃO:

19.1. As estimativas do valor da contratação são de **R\$ 600,00** (seiscentos reais) mensais, totalizando **R\$ 7.200,00** (sete mil e duzentos 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, 06 de janeiro de 2025.



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
AGENTE DE PLANEJAMENTO

Aprovado por:



NATÁLIA PINHO RODRIGUES OLIVEIRA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS