

DEF - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Governo, com sede a Avenida Antônio Severo de Pinho, N° 400 - Bairro Santa Terezinha - Madalena - CE - CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37

Data: 21 de Janeiro de 2025.

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

Eu, Anie Laura de Oliveira Costa, Secretária Municipal de Governo, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AVENIDA ANTONIO SEVERO DE PINHO, N° 400 - BAIRRO SANTA TEREZINHA - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SALA DO EMPREENDEDOR DE MADALENA, SOB RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO**, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, para o Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo.

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 Governo não tem outra escolha.

A presente justificativa tem por objetivo demonstrar a necessidade da locação de um imóvel destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor, sob a responsabilidade da Secretaria de Governo do Município de Madalena-CE, com o intuito de oferecer suporte adequado aos micro e pequenos empreendedores locais.

Finalidade da Sala do Empreendedor A Sala do Empreendedor tem como missão fomentar o desenvolvimento econômico local, oferecendo serviços essenciais para os empreendedores, tais como:

- Orientação para abertura, alteração e regularização de empresas;
- Capacitações e treinamentos em gestão empresarial;
- Acesso a linhas de crédito e incentivos governamentais;
- Apoio à formalização de microempreendedores individuais (MEIs);

Handwritten signature

- Encaminhamento a programas de desenvolvimento e parcerias institucionais.

Justificativa da Necessidade da Locação: A locação de um imóvel se faz necessária considerando os seguintes aspectos:

- **Inexistência de espaço próprio:** O Município de Madalena-CE não possui um imóvel próprio adequado para abrigar a Sala do Empreendedor com infraestrutura compatível para atendimento ao público.
- **Localização Estratégica:** A escolha de um imóvel em região central e de fácil acesso é essencial para garantir a inclusão e a acessibilidade dos empreendedores locais, próximo ao centro da cidade, comércios e correspondentes bancários.
- **Infraestrutura Adequada:** O imóvel a ser locado deve atender às necessidades de espaço físico, com salas para atendimento individualizado, recepção e ambiente para cursos e capacitações.
- **Custo-Benefício:** A locação permitirá a oferta de serviços com estrutura adequada sem demandar investimentos iniciais elevados para aquisição e adequação de um imóvel próprio.

Benefícios Esperados Com a implementação da Sala do Empreendedor em um imóvel adequado, espera-se:

- Ampliação da formalização de novos empreendimentos no município;
- Fomento ao desenvolvimento econômico local;
- Maior apoio aos pequenos negócios, contribuindo para a geração de emprego e renda;
- Facilidade no acesso às informações e serviços para os empreendedores.

Diante do exposto, a locação de um imóvel para a instalação da Sala do Empreendedor se apresenta como solução viável e necessária para garantir a prestação de serviços de qualidade aos empreendedores do Município de Madalena-CE, promovendo o crescimento econômico e social da região.

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.

1. OBJETO

A contratação visa a locação do imóvel já mencionado, que atende aos requisitos necessários para o funcionamento da Sala do



Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo

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.

2. ESTIMATIVA DE DESPESA

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

3. 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.

4. 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.

5. COMPROVAÇÃO DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA

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

6. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades de um local para o Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo, e na concordância com os termos contratuais.

7. 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.

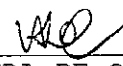
Assim, mesmo não estando contemplada no PAC regular, a presente contratação será devidamente planejada e documentada, garantindo a transparência e a legalidade do processo, e alinhando-se aos princípios da administração pública.

11. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Eu, Anie Laura de Oliveira Costa, Secretária Municipal de Governo, 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,



ANIE LAURA DE OLIVEIRA COSTA
SECRETÁRIA DE GOVERNO

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 BELARMINO VIANA NETO, S/Nº - BAIRRO NOVA MADALENA - MADALENA-CE, PARA IMPLANTAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO PROJETO EQUOTERAPIA DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAUDE 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 da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a Locação de 01 (um) imóvel, situado a Avenida Antônio Severo de Pinho, nº 400 - Bairro Santa Terezinha - Madalena-Ce., Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo, de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista.

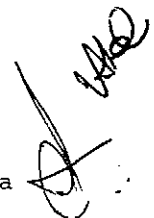
4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

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

Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"): A escolha de um imóvel em região central e de fácil acesso é essencial para garantir a inclusão e a acessibilidade dos empreendedores locais, próximo ao centro da cidade, comércios e correspondentes bancários.

Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"): O imóvel a ser locado deve atender às necessidades de espaço físico, com salas para atendimento individualizado, recepção e ambiente para cursos e capacitações.

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): A Sala do Empreendedor tem como missão fomentar o desenvolvimento econômico local, oferecendo serviços essenciais para os empreendedores, tais como:

- Orientação para abertura, alteração e regularização de empresas;
- Capacitações e treinamentos em gestão empresarial;
- Acesso a linhas de crédito e incentivos governamentais;
- Apoio à formalização de microempreendedores individuais (MEIs);
- Encaminhamento a programas de desenvolvimento e parcerias institucionais.

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, justifica-se a necessidade da locação de um imóvel já que o município o Município, não possui imóvel próprio que atenda a esses requisitos. Assim, a locação de um imóvel devidamente estruturado se apresenta como solução viável e necessária para a implantação e pleno funcionamento do Órgão.

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): Com a implementação da Sala do Empreendedor em um imóvel adequado, espera-se:

- Ampliação da formalização de novos empreendimentos no município;
- Fomento ao desenvolvimento econômico local;
- Maior apoio aos pequenos negócios, contribuindo para a geração de emprego e renda;
- Facilidade no acesso às informações e serviços para os empreendedores.

Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I): A escolha do imóvel se faz necessária para o Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo. A Sala do Empreendedor tem como missão fomentar o desenvolvimento econômico local, oferecendo serviços

essenciais para os empreendedores, 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. Jacinta Aparecida Pereira Batista, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo.

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

Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas para o Funcionamento da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo, conforme descrito no Termo de Referência.

11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, 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. Jacinta Aparecida Pereira Batista, 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 de 01 (um) imóvel, situado a Avenida Antônio Severo de Pinho, nº 400 - Bairro Santa

Terezinha - Madalena-Ce., de propriedade da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista.

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

- Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que a Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista 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 a Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, 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 da locadora, Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, 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;

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

a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha da Sra. Jacinta Aparecida Pereira Batista, como locadora, 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 da Sala do Empreendedor de Madalena, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Governo, 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 Governo 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:

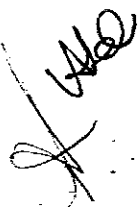
17.1. Os critérios de medição e de pagamento serão estabelecidos com base no valor mensal da locação, conforme acordado entre as partes, sujeito às condições estipuladas no contrato.

18. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR:

18.1. A seleção do fornecedor, neste caso locadora Jacinta Aparecida Pereira Batista, 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\$ 1.746,00** (hum mil, setecentos e quarenta e seis reais) mensais, totalizando **R\$ 20.952,00** (vinte mil, novecentos e cinquenta e

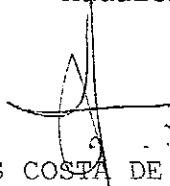


dois reais) anuais, conforme detalhado no laudo de avaliação e adequação orçamentária.

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, 22 de Janeiro de 2025.



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:



ANIE LAURA DE OLIVEIRA COSTA
SECRETÁRIA DE GOVERNO