

**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: 10 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 Rua Augusto Máximo Vieira, N° 80 - Centro - Madalena-CE, Para **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO A RUA AUGUSTO MÁXIMO VIEIRA, N° 80 - BAIRRO CENTRO - MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 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 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 DA SEDE DA PREFEITURA, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 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:**

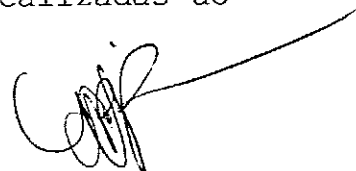
A escolha da Empresa Diocese de Quixadá, como contratada se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o **FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE**, e na concordância com os termos 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, 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 à Rua Augusto Máximo Vieira, 80 - Centro - Madalena-CE, de propriedade da EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ para **O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 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 SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL, SOB A RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.** A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado à Rua Augusto Máximo Vieira, 80 - Centro - Madalena-CE de propriedade da **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ.** Essa medida visa atender à demanda específica para **O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA-CE.**

**4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

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

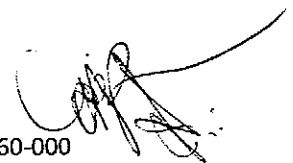
- **Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"):** O imóvel está estrategicamente localizado, atendendo aos critérios de conveniência e acessibilidade, fundamentais para a eficácia do objeto.

- 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 **FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL**, 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."

**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 DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL**, 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 DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL**, 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:

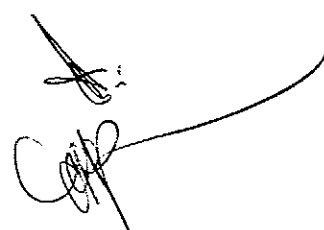
**9. DISPONIBILIDADE DO IMÓVEL (Art. 72, V):**

• Certificação de que o imóvel de propriedade da **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o **FUNCIONAMENTO DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL 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 DA SEDE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA-CE**, conforme descrito no Termo de Referência.

**11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):**



- Documentação que comprove a anuência da **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** 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 empresa contratada, preencha 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 Augusto Máximo Vieira, 80 - Centro - Madalena-CE - de propriedade da **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ**.

**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 **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** 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 **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** 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), 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.

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

a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha da **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** 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 **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** no 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) **EMPRESA DIOCESE DE QUIXADÁ** 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\$ 9.500,00** (nove mil e quinhentos reais) mensais, totalizando **R\$ 114.000,00** (cento e quatorze 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, 10 de janeiro de 2025.



**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
AGENTE DE PLANEJAMENTO

Aprovado por:



**NATÁLIA PINHO RODRIGUES OLIVEIRA**  
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS