

**DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

Município de Madalena, Secretaria de Educação, com sede à Rua Maria Armênia Barbosa, 309 - Santa Terezinha - Madalena - CE. CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37

Data: 20 de Janeiro de 2025.

Assunto: Formalização de Demanda - Contratação Direta de Locação de Imóvel  
Eu, JULIANA MARIA FERNANDES PINHEIRO, Secretária de Educação, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a Locação de **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AV ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº 80 – BAIRRO PINHOS – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO 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 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 do imóvel já mencionado, que atende aos requisitos necessários para o funcionamento do **ALMOXARIFADO** da Secretaria de Educação 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. **ANTONIO PINHEIRO DE MELO**, como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades de Um Local Para o Funcionamento do **ALMOXARIFADO** da Secretaria de Educação 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, **JULIANA MARIA FERNANDES PINHEIRO**, Secretária 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,

  
\_\_\_\_\_  
**JULIANA MARIA FERNANDES PINHEIRO**  
**SECRETÁRIA 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 AV ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº 80 – BAIRRO PINHOS – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ALMOXARIFADO DA SECRETARIA 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. O imóvel em questão, devidamente descrito no laudo de avaliação, é considerado a solução adequada por ter uma área abrangente em que o ALMOXARIFADO requer um espaço físico suficiente para o armazenamento adequado de materiais, evitando a deterioração e garantindo a integridade dos produtos. Um ambiente apropriado é fundamental para a conservação de itens como livros, materiais didáticos, equipamentos e suprimentos, etc..

3.2. A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a Locação de 01 (um) imóvel, situado a Av Antonio Costa Vieira, Nº 80 – Bairro Pinhos – Madalena-CE – CEP: 63.860-000 para o funcionamento do **ALMOXARIFADO** da Secretaria de Educação do Município de Madalena-CE, de propriedade do Sr. **ANTONIO PINHEIRO DE MELO.**

**4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

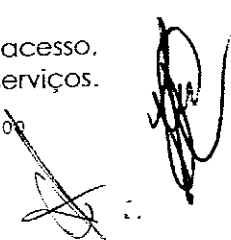
O imóvel foi escolhido devido às seguintes características, considerando o disposto na Lei nº 14.133/2021:

- **Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"):** A escolha de um imóvel em uma localização estratégica é crucial para facilitar o acesso das equipes responsáveis pela distribuição dos materiais. A proximidade com as principais vias de transporte e a acessibilidade para veículos de carga são fatores que devem ser considerados.
- **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, conforme estabelecido na descrição da solução. A locação do Imóvel deve estar em conformidade com as normas e regulamentações vigentes, assegurando que o imóvel atenda às exigências legais para o funcionamento de um **ALMOXARIFADO**, incluindo questões de saúde e segurança.

**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 **ALMOXARIFADO** da Secretaria de Educação do Município de Madalena-CE, conforme descrito detalhadamente no Termo de Referência e no Laudo Técnico de Avaliação. 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 do objeto citado acima.
- **Localização Estratégica:** O imóvel está situado em uma área de fácil acesso, tanto para a equipe interna quanto para os fornecedores e prestadores de serviços.



Essa acessibilidade facilita o recebimento e a distribuição de materiais, otimizando a logística e reduzindo os custos de transporte.

**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, 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 o funcionamento do **ALMOXARIFADO** da Secretaria de Educação do Município de Madalena-CE.

**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 de um imóvel apropriado é uma ação que demonstra o compromisso da gestão pública com a promoção dos direitos e o bem-estar dos usuários.
- Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A locação de um imóvel que atenda às normas de segurança e saúde é imprescindível para garantir a integridade dos usuários e dos profissionais que atuam na unidade. Um espaço que cumpra com as exigências legais proporcionará um ambiente seguro e saudável, 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:

- Condições de Segurança:** O imóvel deve atender às normas de segurança, incluindo saídas de emergência, extintores de incêndio e sistemas de alarme, garantindo a integridade física dos usuários e da equipe. Um ambiente seguro é fundamental para o desenvolvimento das atividades.
- Condições de Manutenção e Conservação:** O imóvel deve estar em boas condições de manutenção e conservação, garantindo um ambiente saudável e seguro para os atendimentos. A Lei nº 14.133/2021 prevê que a administração pública deve zelar pela qualidade dos serviços prestados, e isso inclui a adequação do espaço físico.

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

Certificação de que o imóvel de propriedade do **Locador(A)**, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para a atividade específica.

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

Comprovação de que o imóvel selecionado atende a necessidade específica da unidade gestora do Município, conforme descrito no Termo de Referência.

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



- Documentação que comprove a anuência do **Locador(A)**, 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, 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 de 01 (um) imóvel, situado a AV Antonio Costa Vieira, Nº 80 – Bairro Pinhos – Madalena-Ce – CEP: 63.860-000 de propriedade do Sr. **ANTONIO PINHEIRO DE 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 o **Locador(A)** 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 Locador(A), 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;

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

- a) Justificativa clara e fundamentada que explique a escolha do 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 **ALMOXARIFADO** da 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 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 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. **ANTONIO PINHEIRO DE 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\$ 1.656,00** (Um mil seiscentos e cinqüenta e seis reais) mensais, totalizando **R\$ 18.216,00** (Dezoito mil, duzentos e dezesseis 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, 20 de Janeiro de 2025.

Aprovado por:

  
**CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**  
AGENTE DE PLANEJAMENTO

  
**JULIANA MARIA FERNANDES PINHEIRO**  
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO