

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria de Educação, com sede á 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 **01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AV ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº 74 - BAIRRO PINHOS - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO NUCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO (NAPE) DE RESPONSABILIDADE 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 Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) de Responsabilidade 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 **NUCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO (NAPE)** 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

ANEXO I

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UNID. | QUANT |
|------|--|-------|-------|
| 1 | LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AV ANTONIO COSTA VIEIRA, Nº 74 – BAIRRO PINHOS – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO NUCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO (NAPE) DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE. | MÊS | 11 |

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 74 – BAIRRO PINHOS – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO DE APOIO ESPECIALIZADO (NAPE) DE RESPONSABILIDADE 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. O Núcleo de Apoio Especializado requer um espaço físico que possibilite a realização de atendimentos individuais e em grupo, além de atividades de capacitação e orientação. Um imóvel adequado garantirá a privacidade e o conforto necessários para que os usuários se sintam à vontade durante os atendimentos. Diante do exposto, a locação de um imóvel para o funcionamento do Núcleo de Apoio Especializado é uma ação necessária e urgente, que trará benefícios significativos para a população e contribuirá para a efetivação das políticas de apoio e inclusão social.

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 74 – Bairro Pinhos – Madalena-CE – CEP: 63.860-000 para o funcionamento do Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) de Responsabilidade 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 essencial para garantir que todos os cidadãos, incluindo aqueles com mobilidade reduzida, possam acessar os serviços oferecidos. A acessibilidade é um princípio fundamental que deve ser respeitado em todas as ações do Núcleo.
- **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. Um espaço adequado permitirá a realização de oficinas, palestras e outras atividades que visem o desenvolvimento pessoal e profissional dos atendidos. Isso é crucial para promover a inclusão social e a autonomia dos indivíduos assistidos.

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 Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) de Responsabilidade da Secretaria de Educação 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 Secretaria de Educação 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, 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 Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) de Responsabilidade 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 instalação do Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) em um imóvel apropriado é uma ação que demonstra o compromisso da gestão pública com a promoção dos direitos e o bem-estar da população. Isso reforça a importância das políticas públicas voltadas para o apoio a grupos em situação de vulnerabilidade.

- **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 no Núcleo. 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):

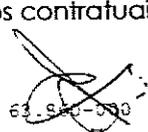
Certificação de que o imóvel de propriedade do **Locador(A)**, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para as atividades específicas.

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

Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas 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 75 – 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 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 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.

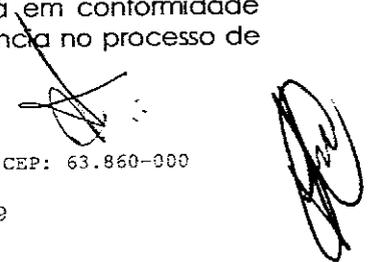
14.5. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (Art. 72, VIII):

- 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.

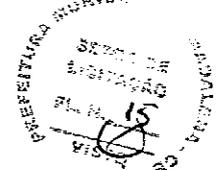




Madalena
PREFEITURA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA

SECRETARIA DA EDUCAÇÃO



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 Núcleo de Apoio Especializado (NAPE) de Responsabilidade 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\$ 1.090,91** (mil e noventa reais e noventa e um centavos) mensais, totalizando **R\$ 12.011,01** (doze mil e onze reais e um centavos) 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