

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: 28 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 RUA SIMONE APARECIDA ROCHA, Nº 157 - BAIRRO SÃO JOSÉ - MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MORTO DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.**

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.

1. OBJETO

A contratação visa a locação do imóvel já mencionado, que atende aos requisitos necessários para o funcionamento do Arquivo Morto da Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce..

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

O locador 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. **ANTONIETA ALVES DIAS**, como contratada se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades de um local para



funcionamento do Arquivo Morto E Marcenaria da Secretaria de Educação do Município de Madalena-Ce 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, 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 RUA SIMONE APARECIDA ROCHA, Nº 157 – BAIRRO SÃO JOSÉ – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO MORTO 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 suficiente para acomodar o arquivo morto, com espaço para estocagem de materiais e equipamentos da unidade gestora. A locação do imóvel para o objeto citado acima promove a organização do arquivo morto onde facilitará a consulta e o acesso a documentos, promovendo a transparência e a eficiência administrativa do município.

3.2. A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a Locação de 01 (um) imóvel, situado a Rua Simone Aparecida Rocha, Nº 157 – Bairro São José – Madalena-Ce – CEP: 63.860-000 para o funcionamento do Arquivo Morto de Responsabilidade da Secretaria de Educação do Município de Madalena-CE, de propriedade da Sra. **ANTONIETA ALVES DIAS.**

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 em uma boa área, facilitando o acesso dos servidores e colaboradores, além de ser acessível para o transporte de materiais dos recursos públicos. Além disso, a escolha de um imóvel estrategicamente bem localizado em uma área de fácil acesso, próximo ao centro da cidade e demais comércios.

- **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.

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 Arquivo Morto de Responsabilidade da Secretaria de Educação do Município de Madalena, 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 Arquivo Morto 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 locação de 01(um) imóvel para o funcionamento do Arquivo Morto visa oferecer atendimento eficaz à unidade gestora onde permitirá uma melhor organização dos processos da unidade gestora.

• **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A locação de um imóvel adequado proporcionará um ambiente propício para realização das atividades específicas, com espaço apropriado q pode resultar em economia de recursos, evitando gastos com transporte e armazenamento inadequado, 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 **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 da **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:

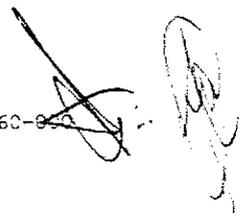
• Em conformidade com os dispositivos legais estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente nos artigos 72, inciso V, 68 e 69, apresentamos os documentos de habilitação necessários para a contratação direta referente à Locação de 01 (um) imóvel, situado a Rua Simone Aparecida Rocha, Nº 157 – Bairro São José – Madalena-Ce – CEP: 63.860-000 de propriedade da Sra. **ANTONIETA ALVES DIAS**.

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

Rua Maria Armênia Barbosa, 309 - Santa Terezinha. Madalena - CE. CEP: 63.860-000

E-mail: madalenseeduc@hotmail.com

CNPJ: 06.073.473 /0001-03 - CGF: 06.920.305-9



• Certidão ou documento que comprove a disponibilidade do imóvel para locação, atestando que a **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 a Locadora 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. **ANTONIETA ALVES DIAS**, 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 da Sra. **ANTONIETA ALVES DIAS**, como locadora, 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 Arquivo Morto de Responsabilidade da Secretaria de Educação do Município de Madalena-CE, desde o início até o encerramento do contrato.

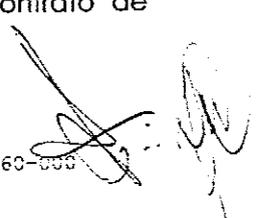
15.2. O modelo de gestão do contrato incorpora subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) para fortalecer as práticas de fiscalização da Secretaria de Educação sobre o contrato de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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 a locadora Sra. **ANTONIETA ALVES DIAS**, 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\$ 654,55**(seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos) mensais, totalizando **R\$ 7.200,05**(sete mil e duzentos reais e cinco 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, 28 de Janeiro de 2025.

Aprovado por:



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
AGENTE DE PLANEJAMENTO



JULIANA MARIA FERNANDES PINHEIRO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO