

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Saúde, com sede á Rua José Homero Saraiva Câmara, 80 – Bairro Santa Teresinha - Madalena – CE - CEP: 63.860-000 - CNPJ: 10.508.935/0001-37

Data: 13 de Janeiro de 2025.

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

Eu, Crislene Barros Uchôa, Secretária Municipal de Saúde, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a **LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À AV. ANTONIO SEVERO DE PINHO N° 617– BAIRRO CENTRO – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA AURORA PASSOS MEIRELES (UBS SEDE II), JUNTO A SECRETERIA DE SAÚDE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA-CE**, de propriedade do Sr. José Valdir Magalhães, para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

1. JUSTIFICATIVA E FUNDAMENTAÇÃO

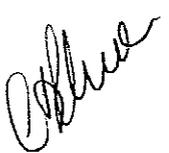
A ausência de licitação, no caso em questão, deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não o escolhido. As características do imóvel, tais como localização, dimensões, destinação, entre outras, são relevantes de tal modo que a Secretaria de Saúde não tem outra escolha.

A Secretaria de Saúde do Município de Madalena-CE, considerando a necessidade de ampliar e qualificar os serviços de atenção básica à saúde, apresenta a presente justificativa para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento de uma Unidade Básica de Saúde (UBS).

As UBSs são fundamentais para a organização e oferta de serviços essenciais de saúde à população, sendo o principal ponto de acesso ao Sistema Único de Saúde (SUS). No entanto, o município atualmente não possui imóvel próprio com infraestrutura adequada para atender às exigências legais e funcionais para o pleno funcionamento da UBS. A aquisição de um imóvel demandaria elevado investimento público e tempo para adequação, o que poderia comprometer a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde prestados à população.

Diante disso, a locação de um imóvel se apresenta como a solução mais viável e eficaz para garantir a imediata disponibilidade de espaço físico adequado para o funcionamento da UBS. O imóvel a ser locado deve atender aos requisitos de acessibilidade, segurança, higiene, ventilação adequada, além de permitir a distribuição adequada dos ambientes necessários ao atendimento da população, como consultórios medico clinico, dentista e enfermagem, farmácia, recepção, sala de vacinação.

A locação permitirá a continuidade e expansão dos serviços de saúde, garantindo melhores condições de trabalho para os profissionais de saúde e atendimento de qualidade para a população. Além disso, o processo de locação seguirá todos os trâmites legais estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021, assegurando a transparência e a eficiência na contratação.





Assim, justifica-se a necessidade da locação de um imóvel para o funcionamento da Unidade Básica de Saúde (UBS), garantindo a manutenção dos serviços essenciais de saúde à população do Município de Madalena-CE.

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 Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

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.

3. ESTIMATIVA DE DESPESA

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha do Sr. José Valdir Magalhães, como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, e na concordância com os termos contratuais.

8. 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, Crislene Barros Uchôa, Secretária Municipal de Saúde, 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,



CRISLENE BARROS UCHÔA
SECRETARIA DE SAÚDE

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 SEVERO DE PINHO Nº 617– BAIRRO CENTRO – MADALENA-CE, PARA O FUNCIONAMENTO DA SEDE DA UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE MARIA AURORA PASSOS MEIRELES (UBS SEDE II), JUNTO A SECRETERIA DE SAÚDE DA PREFEITURA MUNICIPAL 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 Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

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 117 – Bairro Centro – Madalena-Ce., para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, de propriedade do Sr. José Valdir Magalhães. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

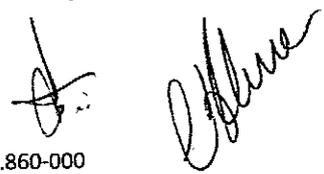
O imóvel foi escolhido devido às seguintes características, considerando o disposto na Lei nº 14.133/2021:

Localização Estratégica (Art. 23, XXIII, "a"): O imóvel está estrategicamente localizado em uma das principais avenidas, cartório, igreja e comércios, atendendo aos critérios de conveniência e acessibilidade, fundamentais para a eficácia do objeto. Situado em uma área de grande fluxo e visibilidade. A escolha do imóvel considerará a localização estratégica, facilitando a logística e o atendimento ágil às demandas da população.

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.

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 atende às características necessárias para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, 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 para o abastecimento farmacêutico municipal, visando assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde oferecidos e assegurando a eficácia e continuidade do funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, 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 de um imóvel para abrigar o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, são fundamentais para a organização e oferta de serviços essenciais de saúde à população, sendo o principal ponto de acesso ao Sistema Único de Saúde (SUS). No entanto, o município atualmente não possui imóvel próprio com infraestrutura adequada para atender às exigências legais e funcionais para o pleno funcionamento da UBS.

Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I): A escolha do imóvel necessidade da locação de um imóvel para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, visando assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços de saúde oferecidos à população de Madalena-CE., alinhando-se aos princípios da Administração Pública estabelecidos na legislação.

8. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

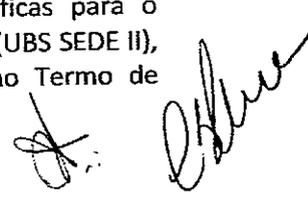
8.1. A contratação direta para a locação do imóvel, de acordo com a Lei nº 14.133/2021, deve observar os seguintes requisitos:

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

Certificação de que o imóvel de propriedade do Sr. José Valdir Magalhães, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento do Centro de Abastecimento Farmacêutico – CAF de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

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

Comprovação de que o imóvel selecionado atende às necessidades específicas para o funcionamento Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, conforme descrito no Termo de Referência.



11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência do Sr. José Valdir Magalhães, 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, Sr. José Valdir Magalhães, 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 617 – bairro Centro – Madalena-Ce., de propriedade do Sr. José Valdir Magalhães.

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 Sr. José Valdir Magalhães 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 Sr. José Valdir Magalhães, 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, Sr. José Valdir Magalhães, 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 do Sr. José Valdir Magalhães, como locador, 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 Sede da Unidade Básica de Saúde Maria Aurora Passos Meireles (UBS SEDE II), de responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde, 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 Saúde 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. José Valdir Magalhães, 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\$ 1.200,00** (Hum mil e duzentos reais) mensais, totalizando **R\$ 14.400,00** (quatorze mil e quatrocentos reais) anuais, conforme detalhado no laudo de avaliação e adequação orçamentária.

20. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

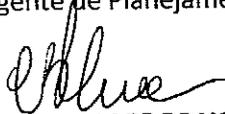
20.1. A adequação orçamentária foi verificada e atestada pela área responsável, garantindo que os recursos necessários para a locação do imóvel estão previstos no orçamento do exercício financeiro de 2025.

Madalena-CE, 13 de Janeiro de 2025.



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:



CRISLENE BARROS UCHÔA
Secretaria Municipal de Saúde