

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria de Obras e Serviços Urbanos, com sede na Rua Maria Eurivete Pinho da Silva, 140 – Nova Madalena - Madalena - CE - CNPJ: 10.508.935/0001-37 - CEP: 63.860-000.

Data: 10 de Março de 2025

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

Eu, Cristiano Barros Uchôa Secretário de Obras e Serviços Urbanos, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua João Rosalvo Costa Salgado, Nº530, Bairro Nova Madalena – Madalena-CE, de propriedade do Sr. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA**, inscrito no CPF sob o nº 293.579.183-53, para o funcionamento da Garagem de Veículos à serviço do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Obras e Serviços Urbanos.

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 Obras e Serviços Urbanos 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

LOCAÇÃO DE 01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA JOÃO ROSALVO COSTA SALGADO, Nº 530 BAIRRO NOVA MADALENA PARA O FUNCIONAMENTO DE GARAGEM PARA VEÍCULOS A SERVIÇO DO MUNICÍPIO, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS 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. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA**, se fundamenta na singularidade da contratação do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento de Garagem Para Veículos à Serviço do Município, Conforme Solicitação da Secretaria de Obras E Serviços Urbanos do Município de Madalena-Ce.

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):

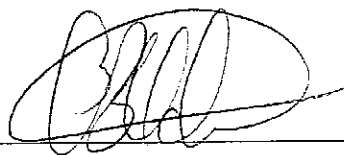
A contratação está devidamente prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) do exercício financeiro de 2025, de acordo com o planejamento estratégico municipal e os princípios da economicidade e eficiência previstos na Lei

11. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Eu, Cristiano Barros Uchôa Secretário de Obras e Serviços Urbanos, 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,



CRISTIANO BARROS UCHÔA
SECRETÁRIO DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS

TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

A presente contratação tem por objeto a locação de **01 (UM) IMÓVEL, SITUADO À RUA JOÃO ROSALVO COSTA SALGADO, Nº530, BAIRRO NOVA MADALENA PARA O FUNCIONAMENTO DE GARAGEM PARA VEÍCULOS A SERVIÇO DO MUNICÍPIO, CONFORME SOLICITAÇÃO DA SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS URBANOS 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 Garagem para Veículos à serviço do Município de Madalena-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua João Rosalvo Costa Salgado, Nº530, Bairro Nova Madalena – Madalena-CE, propriedade do Sr. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA**, em que essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento da Garagem para Veículos à serviço do Município 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 acesso facilitando o tráfego até o local.
- Estrutura Adequada (Art. 23, XXIII, "c"): O imóvel possui uma estrutura que atende às necessidades pertinentes a sua finalidade, proporcionando a comodidade dos veículos 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 da Garagem de Veículos à serviço do Município, 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, assegurando a eficácia para o funcionamento da Garagem de Veículos à serviço do Município, 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 gestão de Madalena um ambiente adequado, promovendo o acesso aos transportes públicos.
- Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I): A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento da Garagem 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 do Sr. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA**, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento da Garagem 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 Garagem Municipal de Madalena, conforme descrito no Termo de Referência.

11. ANUÊNCIA DO LOCADOR (Art. 72, V):

- Documentação que comprove a anuência do **LOCATÁRIO**, 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. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA** 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 do imóvel situado na Rua João Rosalvo Costa Salgado, Nº 530 - Bairro Nova Madalena - Madalena-CE, propriedade do Sr. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA**.

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 LOCATÁRIO 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 LOCATÁRIO 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. **PEDRO ADRIANO CRUZ COSTA** 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 regularidade fiscal junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

h) 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 do 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.

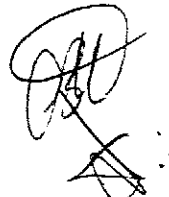
14.6. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (Art. 72, VIII):

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 da Biblioteca Municipal 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 Obras e Serviços Urbanos 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, 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\$ 5.000,00** (cinco mil reais) mensais, totalizando **R\$ 50.000,00** (cinquenta 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 Março de 2025



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento



CRISTIANO BARROS UCHÔA
Secretario de Obras e Serviços Urbanos



PREFEITURA MUNICIPAL DE MADALENA
GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE
SETOR DE
LICITAÇÃO
PL. N.º
VISTO

PORTARIA Nº 013/2025/GP

CRISPIANO BARROS UCHÔA, PREFEITO MUNICIPAL DE MADALENA – CEARÁ, NO USO DAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, QUE LHE SÃO CONFERIDAS PELO ART. 66, VI E ART. 90, II ALÍNEA “a”, DA LEI ORGÂNICA MUNICIPAL DE MADALENA.

RESOLVE,

Art. 1º NOMEAR o Senhor **CHARLES COSTA DE OLIVEIRA**, portador do RG nº 2001023031718 SSP-CE e CPF nº 009.224.743-11, para exercer o cargo de **AGENTE DE PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE.**

Art. 2º A presente Portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Madalena, **registrada e publicada a presente portaria**, em 1º de janeiro de 2025.

CRISPIANO BARROS UCHÔA
Prefeito Municipal