

**DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA**

Município de Madalena, Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, com sede na Av: Antonio Costa Vieira, N° 181 – Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, CEP: 63.860-000, CNPJ: 23.719.841/0001-

Data: 24 de janeiro de 2024.

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

Eu, Francisco Evaldo Alves Dias, Diretor do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado na AV: Antonio Costa Vieira, N° 181 – Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Luiz Carneiro de Oliveira, para o funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade do SAAE.

**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 o SAAE 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 da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade do SAAE.

**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.

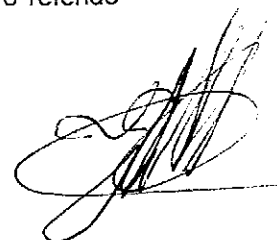
**4. ESTIMATIVA DE DESPESA**

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. Luiz Carneiro de Oliveira como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades para o funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE do Município de Madalena-CE 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.

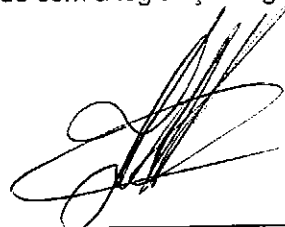
Assim, mesmo não estando contemplada no PAC regular, a presente contratação será devidamente planejada e documentada, garantindo a transparência e a legalidade do processo, e alinhando-se aos princípios da administração pública.

#### **11. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE**

Eu, Francisco Evaldo Alves Dias, Diretor do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto, 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,



**FRANCISCO EVALDO ALVES DIAS**  
DIRETOR DO SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO

**TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1. OBJETO:**

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado na Av: Antonio Costa Vieira, Nº 181–Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Luiz Carneiro de Oliveira, para o funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE 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 Sede do SAAE do Município de Madalena-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na Av: Antonio Costa Vieira, Nº 181– Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Luiz Carneiro de Oliveira. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE.

**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 grande fluxo e visibilidade, o imóvel se destaca por sua proximidade a importantes vias de acesso e pontos de referência, contribuindo para a eficácia das atividades desenvolvidas no local. Sua localização estratégica permite uma integração harmoniosa com o ambiente urbano, facilitando o alcance do público-alvo e otimizando a prestação de serviços à comunidade.
- **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.

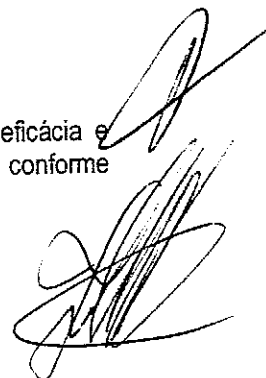
**5. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA (Art. 72, IV):**

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 da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, 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 e continuidade do funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, 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, I II):** A locação do imóvel para o funcionamento da sede do SAAE de Madalena proporcionará ao órgão uma eficácia maior na realização de suas atribuições, proporcionando uma melhor qualidade no abastecimento de água e nos serviços de esgoto para a população do município.
- **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE, 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. Luiz Carneiro de Oliveira está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE do Município 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 Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE do Município de Madalena-CE.
- , conforme descrito no Termo de Referência.

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

- Documentação que comprove a anuência do Sr. Luiz Carneiro de Oliveira , 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.

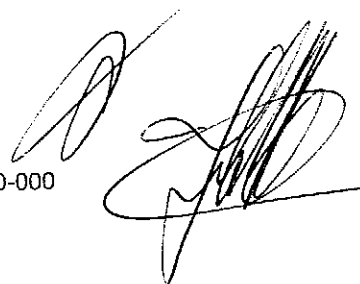
### 13. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA (Art. 72, V):

- Documentação que comprove que o(a) contratada, Sr. Luiz Carneiro de Oliveira, 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 Av. Antonio Costa Vieira Nº 181 - Bairro dos Pinhos – Madalena-CE, de propriedade do Sr. Luiz Carneiro de Oliveira.

#### 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. Luiz Carneiro de Oliveira 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. Luiz Carneiro de Oliveira 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), Sr. Luiz Carneiro de Oliveira, concordando com as condições de locação propostas, devidamente assinado e reconhecido firma.
- 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. Luiz Carneiro de Oliveira 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.

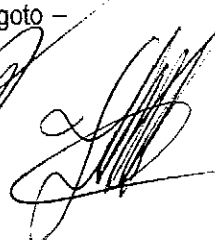
**14.7. PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA (Parágrafo único do Art. 72):**

- 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 da Sede do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE do Município de Madalena 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 do Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE 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 2024, 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(a) Sr. Luiz Carneiro de Oliveira, 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\$ 1.322,18** (mil trezentos e vinte e dois reais e dezoito centavos) mensais, totalizando **R\$ 14.543,98** (quatorze mil quinhentos e quarenta e três reais e noventa e oito 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 2024.

Madalena-CE, 24 de janeiro de 2024.

  
CHARLES COSTA DE OLIVEIRA  
AGENTE DE PLANEJAMENTO

Aprovado por:

  
FRANCISCO EVALDO ALVES DIAS  
DIRETOR DO SAAE – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO