

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Saúde, com sede à 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 RUA JOSÉ HOMERO SARAIVA CÂMARA - Nº 141 – BAIRRO SANTA TEREZINHA – MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA EM SAÚDE DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE MADALENA-CE**, de propriedade do Sr. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira, funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde 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 Saúde não tem outra escolha.

A Secretaria de Saúde do Município de Madalena-CE apresenta a presente justificativa para a necessidade de locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Centro de Especialidades. A medida visa garantir a ampliação e a qualificação dos serviços de saúde especializados ofertados à população, promovendo maior acessibilidade e qualidade no atendimento.

Atualmente, o Município de Madalena-CE não possui estrutura própria adequada para abrigar os serviços especializados de saúde, o que compromete a oferta de atendimentos nas diversas especialidades médicas bem como fonoaudiólogo, Psicólogo, Psiquiatra, Nutricionista, Terapia Ocupacional, Fisioterapia, entre outros serviços de apoio à saúde. A inexistência de um espaço físico apropriado dificulta a organização e ampliação da rede de serviços, impactando diretamente na eficiência do atendimento prestado aos munícipes.

A locação de um imóvel adequado permitirá a concentração de serviços especializados em um único local, facilitando o acesso da população e otimizando a gestão dos recursos públicos. Além disso, a escolha de um imóvel estrategicamente bem localizado em uma área de fácil acesso, com as proximidades do Fórum e Hospital Municipal, Secretaria de Saúde, Clínica, Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e comércios.

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 Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde 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

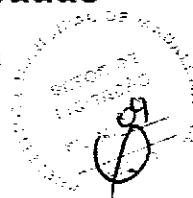
A escolha do Sr. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira, como contratado se fundamenta na singularidade do imóvel, na sua adequação às necessidades de um local para o funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., e na concordância 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, 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 RUA JOSÉ HOMERO SARAIVA CÂMARA - Nº 141 – BAIRRO SANTA TEREZINHA – MADALENA - CE, PARA O FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE ATENÇÃO ESPECIALIZADA EM SAÚDE DE RESPONSABILIDADE DA SECRETARIA DE SAÚDE 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 do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a Locação de 01 (um) imóvel, situado a Rua José Homero Saraiva Câmara, nº 141 – Bairro Santa Terezinha – Madalena-Ce., funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., de propriedade do Sr. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde 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 em uma boa área, facilitando o acesso da população e otimizando a gestão dos recursos públicos. Além disso, a escolha de um imóvel estrategicamente bem localizado em uma área de fácil acesso, com as proximidades do Fórum e Hospital Municipal, Secretaria de Saúde, Clínica, Centro de Referência de Assistência Social – CRAS e comércios.

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 do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., 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 já que o município não possui estrutura própria adequada para abrigar os serviços especializados de saúde, o que compromete a oferta de atendimentos nas diversas especialidades Médicas. A inexistência de um espaço físico apropriado dificulta a organização e ampliação da rede de serviços, impactando diretamente na eficiência do atendimento prestado aos munícipes.

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 o funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., já que o Município não possui estrutura própria adequada para abrigar os serviços especializados de saúde, o que compromete a oferta de atendimentos nas diversas especialidades médicas bem como fonoaudiólogo, Psicólogo, Psiquiatra, Nutricionista, Terapia Ocupacional, Fisioterapia, entre outros serviços de apoio à saúde. A inexistência de um espaço físico apropriado dificulta a organização e ampliação da rede de serviços, impactando diretamente na eficiência do atendimento prestado aos munícipes.

Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I): A escolha do imóvel se faz necessária para o funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., 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. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira, está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde 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 do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde 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. Paulo Elpidio Nascimento 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 contratado, Sr. Paulo Elpidio Nascimento 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 de 01 (um) imóvel, situado a Rua José Homero Saraiva Câmara, nº 141 – bairro Santa Terezinha – Madalena-Ce., de propriedade do Sr. Paulo Elpidio Nascimento 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. Paulo Elpidio Nascimento 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. Paulo Elpidio Nascimento 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, Sr. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira, 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. Paulo Elpidio Nascimento 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 do Centro de Atenção Especializada em Saúde de responsabilidade da Secretaria de Saúde do Município de Madalena-Ce., desde o início até o encerramento do contrato.

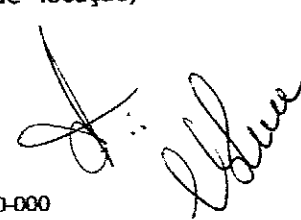
15.2. O modelo de gestão do contrato incorpora subsidiariamente a Lei Federal nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) para fortalecer as práticas de fiscalização da Secretaria de Saúde sobre o contrato de locação, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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. Paulo Elpidio Nascimento Oliveira, se dará por meio de processo de inexigibilidade de licitação, fundamentado no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021.

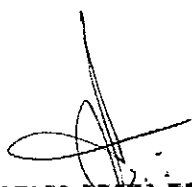
19. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

19.1. As estimativas do valor da contratação são de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais) mensais, totalizando **R\$ 24.000,00** (vinte e quatro 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, 13 de Janeiro de 2025.



CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:



CRISLENE BARROS UCHÔA
Secretaria Municipal de Saúde