

DFD - DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Município de Madalena, Secretaria Municipal de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, com sede na Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE, CEP: 63.860-000, CNPJ: 10.508.935/0001-37.

Data: 30 de janeiro de 2024.

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

Eu, Adauto Maciel Barros, Secretário Municipal de Cultura, Esporte Turismo e Juventude, venho por meio deste documento formalizar a demanda referente à contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José, Nº 53 – Madalena-CE, de propriedade do Sr. José Pereira Lima, para o funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude.

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 Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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 da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE, sob responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude.

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.

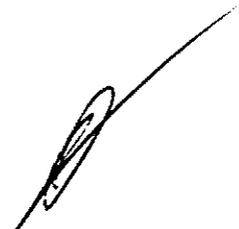
4. ESTIMATIVA DE DESPESA

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



TERMO DE REFERÊNCIA - CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. OBJETO:

1.1. A presente contratação tem por objeto a locação do imóvel situado á Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE, de propriedade do Sr. José Pereira Lima, para o funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE, sob a responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, 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 da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE, sob a responsabilidade da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude, do Município de Madalena-CE.

A solução proposta, respaldada pela legislação vigente, consiste na contratação direta para a locação do imóvel situado na Rua Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE, de propriedade do Sr. José Pereira Lima. Essa medida visa atender à demanda específica para o funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

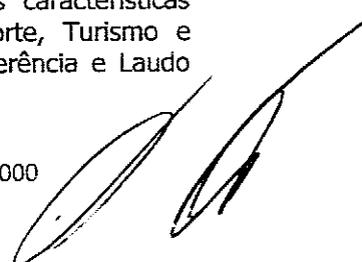
O imóvel foi escolhido devido às seguintes características, considerando o disposto na Lei nº 14.133/2021:

- **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 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 da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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, assegurando a eficácia e continuidade do funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE, 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 população de Madalena um ambiente adequado e confortável para um bom atendimento às necessidades diárias, como também na integração dos projetos realizados junto a Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município de Madalena-CE.
- **Efetividade na Execução do Programa (Art. 3, I):** A escolha do imóvel visa a efetividade no funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude do Município 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 Pereira Lima está disponível para locação, atendendo às características necessárias para o funcionamento da Sede da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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 da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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. José Pereira Lima 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 Pereira Lima, 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 Pedro Alves dos Santos, Nº 53 – Bairro São José – Madalena-CE de propriedade do Sr. José Pereira Lima.

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 Pereira Lima 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 Pereira Lima 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 Pereira Lima, 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. José Pereira Lima 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.

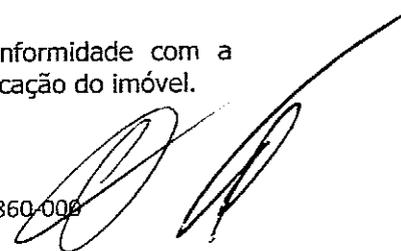
14.6. AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE (Art. 72, VIII):

- 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 da Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude 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 Cultura, Turismo, Esporte e Juventude 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 Sr. José Pereira Lima, 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\$ 3.272,72** (três mil duzentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos) mensais, totalizando **R\$ 35.999,92** (trinta e cinco mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e dois 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, 30 de janeiro de 2024.

CHARLES COSTA DE OLIVEIRA
Agente de Planejamento

Aprovado por:

ADAUTO MACIEL BARROS
Secretaria de Cultura, Esporte, Turismo e Juventude