



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD

UNIDADE REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL

RESPONSÁVEL DA UNIDADE REQUISITANTE/DEMANDANTE: Milena Mara de Almeida Rocha

Grau de prioridade da compra ou da contratação: médio

I. INTRODUÇÃO

Considerando os termos do inciso VII do art. 12 da lei nº 14.133/2021, elaboramos o presente Documento de Formalização de Demanda (DFD), evidenciando e detalhando a necessidade da contratação ora pleiteada.

O amparo legal a ser utilizado no processamento da será a Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as Licitações e Contratos Administrativos.

II. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O presente documento manifesta a necessidade de **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL.**

JUSTIFICATIVA

Considerando a necessidade de garantir o bem-estar animal e a segurança pública, a locação do referido imóvel se justifica pelo fato de que este servirá como espaço adequado para a apreensão, acolhimento e manejo de animais resgatados em conformidade com as normas sanitárias e ambientais vigentes.

O imóvel será utilizado para:

1. Apreensão e acolhimento temporário de animais que se encontrem em situação de risco, abandono, maus-tratos ou representem ameaça à população, conforme previsto na legislação vigente.
2. Garantia de condições sanitárias e de bem-estar animal, proporcionando abrigo, alimentação e eventuais atendimentos veterinários enquanto os animais aguardam destinação adequada.
3. Controle populacional e redução de riscos à saúde pública, evitando a proliferação descontrolada de animais em situação de rua e minimizando a transmissão de zoonoses.



4. Cumprimento de diretrizes municipais e estaduais relativas à proteção animal, atendendo às determinações dos órgãos responsáveis e às políticas públicas voltadas ao manejo ético da fauna urbana.

Dessa forma, a locação do imóvel se faz essencial para a execução dessas atividades, garantindo um espaço seguro e adequado para a destinação dos animais apreendidos, contribuindo para o equilíbrio ambiental e a segurança deste município.

DESCRIÇÕES

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT
01	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL.	MÊS	12

III - ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Os recursos orçamentários para garantir a contratação demandada, estão definidos no termo de referência, conforme determina a letra "j" do inciso XXIII do art. 6º da Lei 14.133/21.

IV - RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

O requisitante ficará à disposição para dirimir eventuais dúvidas sobre esta requisição, bem como para acompanhar todo o procedimento de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias junto ao agente de contratação.

Caucaia/CE, 06 de fevereiro de 2025.

Milena Mara de Almeida Rocha

Requisitante



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO
DE IMÓVEL URBANO SITUADO NA RUA DO LAMEIRÃO, S/N; DISTRITO
DE LAMEIRÃO, MUNICÍPIO DE CAUCAIA (CE).**

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: FRANCISCO JOSÉ RIBEIRO MOTA..

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento de Apreensão de Animais e outros serviços relacionados com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural; sito, na rua do Lameirão, s/n, no Distrito de Lameirão no Município de Caucaia-CE.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel, a ser avaliado para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1 Caracterização da Região.

Trata-se de uma zona urbana, com topografia regular, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização residencial, fazendas e pequenos comercios.

Existe serviço público e privado como iluminação pública, abastecimento d'água, iluminação domiciliar e o seu principal acesso é pela a rua do Lameirão.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é paralela a Br:222, tendendo a permanecer, no curto e médio prazo, com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, fazendas, pontos comerciais, colégio e residências.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características de uma fazenda , padrão popular, com área construída principal de 220,00m², implantado em terreno que tem aproximadamente uma área total de 68,00ha; sendo que o utilizado vai ser de aproximadamente de 3.500,00m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

O imóvel objeto da determinação do valor locativo dispõe das seguintes características construtivas e de acabamento: 01(um) estábulo com 08 baias, 01(um) curral, 01(uma) casa do morador, 01(um) depósito para estoque.





ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITÓRIAS

As cobertas dos imóveis são de telha cerâmica colonial aparente sobre estrutura de madeira, esquadrias de madeira com portas paraná, janelas de duas bandas móvel, piso cimentado e terra batida; instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação; sendo o estabulo coberto.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos avaliatórios são elaboradas e regidas pela **NBR - 14.653-2**, onde estabelece que "a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor".
Terrenos - com base na "Na Consolidação da Legislação Tributária do Município" em pesquisa feita a partir da relação dos valores do m² do terreno.

Benfeitorias - "Método do Custo de Reprodução", utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes, retirados de publicações técnicas, a saber: i) Planilha Orçamentária PINI - TCPO, ii) Revista Construção Norte-Nordeste, bem como: iii) apropriação de custos e iv) Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação.

Valor Locativo - A determinação do **Valor Locativo** é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica um fator de acabamento conforme idade do imóvel.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$V_t = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Sefin})$

$V_t = 3.500,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 101,00 / \text{m}^2$

$V_t = \text{R\$ } 353.500,00$

Benfeitorias:

$V_b = (\text{Área} \times \text{CUB Sinduscon} - \text{Ce} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação}).$

$V_b = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.400,30 / \text{m}^2 \times 0,45 \times 0,45$

$V_b = \text{R\$ } 62.383,37$

Valor Total do Imóvel:

$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}); \text{ onde:}$

$VT = \text{R\$ } 353.500,00 + \text{R\$ } 62.383,37$

$VT = \text{R\$ } 415.883,37$

Valor Locativo Mensal:

$VL = (VT \times i) / N \text{ onde:}$

$VT = \text{R\$ } 415.883,37$

$N = \text{N}^\circ \text{ de meses}$



$I = 13,00\%$ (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão de avaliando) logo:

$VL = R\$ 415.883,37 \times 0,13 / 12$

$VL = R\$ 4.505,40$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.500,00 / mês (quatro mil e quinhentos reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal com vista ao funcionamento de Apreensão de Animais e outros serviços relacionados com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural; sito, na rua do Lameirão, s/n, no Distrito de Lameirão no Município de Caucaia-CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela Comissão de Avaliação, tendo como responsável o Presidente da Comissão mencionado a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11.FOTOS:





12.DATAS:

12.1. Da Vistoria: 07 /02 / 2025.

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 10 de fevereiro de 2025.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula nº 0892


Marcos Inácio Guerra da Costa
Membro: Patr. Matrícula nº93052

Sérvulo Moreira Sobrinho
Membro: Contr. Matrícula 48784 nº 0824.



AUTUAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº: 2025.02.17.01-SDR.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, V da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL.

UNIDADE GESTORA: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL.

Nesta data, **AUTUO** o processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, tombado sob o nº **2025.02.17.01-SDR**, que adiante se vê, do que, para constar, lavrei o presente termo que foi por mim, **LUCIANA MELO DE CARVALHO**, assinado.

CAUCAIA/CE, 17 DE FEVEREIRO DE 2025

Luciana Melo de Carvalho
Ordenadora de Despesas
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural



**DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS
ORÇAMENTÁRIOS COM O COMPROMISSO A SER ASSUMIDO**

Objeto: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL LOCALIZADO NA RUA DO LAMEIRÃO.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal e será atendida pelas seguintes dotações:

SERVIÇO	UNIDADE ORÇAMENTÁRIA	PROJETOS ATIVIDADES	ELEMENTO DE DESPESAS
Apoio Administrativo Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural	20.01- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural	04.122.0161.2.11 0	3.3.90.36.05 – Outros serviços de Terceiros – Pessoa física, Aluguel de imóvel - Fonte de Recursos 1.500.0000.00 - Recursos não vinculados a impostos.

CAUCAIA/CE, 12 DE FEVEREIRO DE 2025

LUCIANA MELO DE CARVALHO
ORDENADORA DE DESPESAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL



DESPACHO

AO

SR. TIAGO FRAGOSO VIEIRA

ASSESSOR JURÍDICO

DEPARTAMENTO DE GESTÃO DE LICITA O

MUNICÍPIO DE CAUCAIA

Assunto: Análise dos autos administrativos, e anexo de processo de Inexigibilidade.

Senhor(a) Assessor(a) Jurídico(a),

Encaminho a Vossa Senhoria, os autos do processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITA O** autuado sob **N  2025.02.17.01-SDR**, cujo objeto   a **LOCA O DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL**, para exame de legalidade, do atendimento aos requisitos objetivos prévios, nos termos do art. 53 da Lei Federal n  14.133/21.

Sendo que, após manifesta o dessa assessoria, retorne os autos com parecer conforme exigido na mencionada norma.

CAUCAIA/CE, 17 DE FEVEREIRO DE 2025

LUCIANA MELO DE CARVALHO
ORDENADORA DE DESPESAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL



PARECER JURÍDICO Nº 1.20.02/2025-DGL/PGM

PROCESSO ADMINISTRATIVO: INEXIGIBILIDADE Nº 2025.02.17.01.

ÓRGÃO INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL DE CAUCAIA/CE.

OBJETO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DE APREENSÃO DE ANIMAIS E OUTROS SERVIÇOS RELACIONADOS COM A SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL.

Administrativo. Licitações e Contratos. Locação de imóvel. Inexigibilidade de licitação. Justificativa de singularidade do imóvel. Excepcionalidade justificada. Viabilidade jurídica.

I. DO RELATÓRIO.

Trata-se de solicitação de análise e emissão de parecer jurídico, oriunda da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Rural de Caucaia/CE, acerca da viabilidade jurídica da contratação direta, através de procedimento de inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao funcionamento de apreensão de animais e outros serviços relacionados com a unidade gestora demandante.

Compulsando os autos, vê-se que o processo está instruído com as seguintes peças:

- Termo de autuação;
- Documento de Formalização da Demanda;
- Declaração de inexistência de imóvel público vagos e disponível;
- Laudo de avaliação para determinação do valor da locação;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Declaração de impacto orçamentário-financeiro;
- Demonstração de adequação orçamentária;



- Termo de Referência;
- Minuta do Contrato Administrativo;

É o que importa relatar.

II. DA COMPETÊNCIA E DO CARÁTER OPINATIVO DO PARECER.

A Lei nº 14.133/2021, ao tratar sobre as atribuições do órgão de Assessoramento Jurídico da Administração, estabelece que cabe a ele realizar prévio controle de legalidade, mediante análise jurídica das contratações públicas, atribuindo-lhe, dentre outras atribuições, a análise das contratações diretas, conforme adiante se vê:

Art. 53. Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação.

[...]

§ 4º. Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

Apesar disso, importa destacar que o parecer jurídico, elaborado com vista a orientar o agente público na tomada de decisão, tem caráter meramente opinativo não vinculando a Administração ou os particulares à sua motivação ou conclusões, conforme decidido pelo c. STF na ADPF nº 412/DF (Rel. Min. Alexandre de Moraes, DJE 27/02/2020).

No referido julgamento, assentou o eminente Ministro Alexandre de Moraes que “A consultoria jurídica prestada pelos órgãos da Advocacia Pública (art. 132, CF) – Procuradorias-Gerais dos Estados e Municípios – não tem caráter vinculativo e os pareceres editados com base nessa atribuição não compelem a Administração à produção de atos administrativos com conteúdo convergente ao da orientação expedida pelo órgão de consultoria”.

Fixadas essas premissas, passa-se à análise do caso.



III. DA NECESSIDADE DE PRÉVIO PROCESSO DE LICITAÇÃO E DAS EXCEÇÕES LEGAIS.

A Constituição Federal, em seu art. 37, inciso XXI, estabelece a obrigatoriedade de os contratos firmados pela Administração Pública serem precedidos de processo de licitação pública, *in verbis*:

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...]

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

No mesmo sentido, a Lei Orgânica do Município de Caucaia/CE, *ex vi*:

Art. 102. A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Município, obedecerá aos seguintes princípios:

[...]

XVI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações;

Tem-se, portanto, que ressalvadas as hipóteses de contratação direta previstas na legislação, a regra é a que a aquisição de bens e serviços, bem como a realização de obras e alienações sejam precedidas de prévio processo de licitação.

Nessa toada, sendo certo que a matéria é regulamentada pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas diretas, autárquicas e fundacionais da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios,





passa-se à análise das disposições constantes da Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente no que concerne às contratações diretas, com foco na inexigibilidade de licitação para locação de imóvel.

A contratação direta nesses casos é assim disciplinada pela Lei nº 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: [...]

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

[...]

§ 5º. Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Registre-se, desde já, que o Estudo técnico preliminar, realizado nos moldes do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, identificou que a demanda poderia ser suprida tanto por meio de aquisição, como também através da locação de imóvel, tendo sugerido a adoção do contrato de locação considerando o baixo custo da contratação se comparado com a aquisição do bem, *in verbis*:

“Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentadas por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento de apreensão de animais e outros serviços relacionados.”





É importante salientar, neste ponto, que não cabe ao assessor jurídico emitir opinião acerca de qual solução melhor atende ao interesse público no caso concreto, devendo se ater aos aspectos jurídicos da contratação pretendida.

Assim, passa-se a analisar se estão presentes os elementos que tornam a licitação inexigível.

Conforme visto linhas acima, a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos considera inexigível a licitação para a aquisição ou locação de imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os seguintes requisitos:

1. Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
2. Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
3. Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Acerca dos requisitos supracitados, o processo está devidamente instruído com declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis para atender a demanda, bem como com laudo de avaliação que, além de atestar a compatibilidade do valor da locação com aquele praticado pelo mercado, revela a existência de infraestrutura e benfeitorias necessárias à utilização do bem pela Administração, sem a necessidade de adaptações ou investimentos, restando evidente a vantagem da escolha.

Ademais, há também nos autos elementos que apontam para a singularidade do imóvel a locado pela Administração, de sorte que estão preenchidos os requisitos que autorizam a contratação direta do objeto.



IV. DOS DEMAIS ASPECTOS.

Além dos aspectos específicos atinentes à viabilidade jurídica da contratação direta do objeto pretendido, por meio de inexigibilidade de licitação, importa registrar que o processo está devidamente instruído com as peças enumeradas no art. 72 da Nova Lei de Licitações e Contratos.

Registre-se, ainda, que a minuta do contrato contém seus elementos essenciais, tais como identificação e qualificação das partes e de seus representantes, fundamentação jurídica, objeto e sua forma de execução, direitos e obrigações das partes, estando, pois, em conformidade com o art. 89 da Lei nº 14.133/2021.

Por fim, considerando que, de acordo com o art. 1.245 do Código Civil, “Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, de forma que o instrumento particular de compra e venda de imóvel constante dos autos não é suficiente para comprovar que o contratado é realmente o legítimo proprietário do bem objeto do contrato de locação, razão pela qual recomenda-se solicitar cópia da matrícula do imóvel registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

V. DA CONCLUSÃO

Diante do exposto, uma vez comprovada a propriedade do imóvel objeto da locação através de cópia da matrícula ou certidão expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis, opina-se pela **viabilidade jurídica da Inexigibilidade 2025.02.17.01**.

É o parecer.

Caucaia/CE, 20 de fevereiro de 2025.

TIAGO FRAGOSO Assinado de forma digital
por TIAGO FRAGOSO
VIEIRA:63844281 VIEIRA:63844281304
Dados: 2025.02.20 14:32:10
304 -03'00'

TIAGO FRAGOSO VIEIRA

OAB-CE nº 15.111

(Portaria 302/2025, D.O.M 10/02/2025)