

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)
ART. 74, INCISO V DA LEI FEDERAL 14,133/21

PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ	
Setor Requisitante: SECRETARIA DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL	
Responsável pela Demanda: LUCIANA MARIA TAVARES FIGUEIRA	SECRETÁRIA E ORDENADOR DE DESPESAS: ANTÔNIA ROSENILDA OLIVINDO RODRIGUES
DESCRIÇÃO SUCINTA DO OBJETO:	
LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ	
☐ Serviço não continuado ☒ Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra ☐ Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra	

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO.			
A locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, se faz necessária para garantir a proteção de indivíduos e famílias para o enfrentamento de uma vulnerabilidade social de caráter eventual. Os benefícios eventuais são assegurados pela Lei Municipal nº 532/2009 de 16 de fevereiro de 2009, contemplando o aluguel social, destinado às famílias desabrigadas, prioritariamente para aquelas que residirem em área de risco, que serão transferidas para moradia segura, garantindo o direito à cidadania e promoção da inclusão social, ao assegurar o acesso à moradia adequada para família de baixa renda. Além disso, atender às famílias, principalmente aquelas em situação de vulnerabilidade social, é priorizar a capacidade protetiva das famílias, comprometido com o acompanhamento familiar e condições de atendimento familiar e individual nos programas, projetos e serviços da política pública de Assistência Social, na rede SUAS. Dessa forma, a contratação da locação de imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, é fundamental para garantir as famílias expostas a fatores de risco, sejam de natureza pessoal, social ou ambiental, qualidade de vida e melhoria aos serviços prestados à população.			
ESPECIFICAÇÕES E QUANTITATIVOS DOS SERVIÇOS A SEREM CONTRATADOS:			
ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ Imóvel do tipo residencial localizado no Sítio Ladeira Grande, em Viçosa do Ceará, de aproximadamente 85 m².	MÊS	12
DATA PREVISTA PARA CONTRATAÇÃO:			
A locação do imóvel deverá ser iniciada em agosto de 2024.			
INDICAÇÃO DE OUTROS DFD'S INTERDEPENDENTES OU VINCULADOS			
Não se verifica documentos de formalização de demandas vinculados nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.			
INDICAÇÃO DO(S) INTEGRANTE(S) DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO			
Equipe de Planejamento: ANTÔNIA ROSENILDA OLIVINDO RODRIGUES – CPF: 036.180.413-06 - Portaria de designação 086/2023, SECRETÁRIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL LUCIANA MARIA TAVARES FIGUEIRA, CPF: Portaria de designação 095/2024, Gestora de Contratos.			

Viçosa do Ceará-CE, 03 de junho de 2024


 Antônia Rosenilda Olivindo Rodrigues
 Secretária Municipal da Cidadania e Promoção Social

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

INTRODUÇÃO

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, assim como descreverem conjunto de características e condições necessárias ao para atender as necessidades habitacionais prioritariamente às famílias em situação de vulnerabilidade social.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

1.1. A locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, se faz necessária para garantir a proteção de indivíduos e famílias para o enfrentamento de uma vulnerabilidade social de caráter eventual. Os benefícios eventuais são assegurados pela Lei Municipal nº 532/2009 de 16 de fevereiro de 2009, contemplando o aluguel social, destinado às famílias desabrigadas, prioritariamente para aquelas que residirem em área de risco, que serão transferidas para moradia segura, garantindo o direito à cidadania e promoção da inclusão social, ao assegurar o acesso à moradia adequada para família de baixa renda.

1.2. Além disso, atender às famílias, principalmente aquelas em situação de vulnerabilidade social, é priorizar a capacidade protetiva das famílias, comprometido com o acompanhamento familiar e condições de atendimento familiar e individual nos programas, projetos e serviços da política pública de Assistência Social, na rede SUAS.

1.3. Dessa forma, a contratação da locação de imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, é fundamental para garantir as famílias expostas a fatores de risco, sejam de natureza pessoal, social ou ambiental, qualidade de vida e melhoria aos serviços prestados à população.

2. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação está prevista no Plano Anual de Contratações do Município de Viçosa do Ceará. O processo em apreço se encontra previsto no planejamento plurianual deste órgão para o atendimento das políticas públicas, culturais e sociais, sendo assim inserida no PPA e consequentemente no PCA deste órgão, pois trata-se de contratação que faz parte do mapa de contratação em exercícios anteriores do município de Viçosa do Ceará.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos basilares para a presente contratação são divididos da seguinte forma:

3.1. REQUISITOS LEGAIS:

3.1.1. Lei Federal 14.133/21 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

3.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

3.1.3. Decreto Municipal nº 080, de 28 de março de 2023 – Estabelece normas sobre licitações, contratos administrativos no âmbito do Poder Executivo Municipal de Viçosa do Ceará;

3.1.4. Lei Federal 8.078/1990 – Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências;

3.1.5. Norma de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos – NBR 9050/2020;

3.1.6. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

3.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

3.2.1. Locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia;

3.3. REQUISITOS TÉCNICOS

3.3.1. Atendimento às especificações contidas na Especificação Técnica, em anexo.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Consiste na prospeção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da administração.

4.1.1. Conforme determinação nos autos do processo que instrui a presente contratação é a locação de um imóvel destinado ao abrigo de família em necessidades extremas e urgentes de moradia no Município de Viçosa do Ceará, se faz necessária para garantir a proteção de indivíduos e famílias para o enfrentamento de uma vulnerabilidade social de caráter eventual. Os benefícios eventuais são assegurados pela Lei Municipal nº 532/2009 de 16 de fevereiro de 2009, contemplando o aluguel social, destinado às famílias desabrigadas, prioritariamente para aquelas que residirem em área de risco, que serão transferidas para moradia segura, garantindo o direito à cidadania e promoção da inclusão social, ao assegurar o acesso à moradia adequada para família de baixa renda.

Além disso, atender às famílias, principalmente aquelas em situação de vulnerabilidade social, é priorizar a capacidade protetiva das famílias, comprometido com o acompanhamento familiar e condições de atendimento familiar e individual nos programas, projetos e serviços da política pública de Assistência Social, na rede SUAS, seja mantido e o imóvel esteja em condições de pronta utilização, portanto, por esse entendimento, se forem necessárias adequações no imóvel para atender às especificações técnicas requeridas, caberia ao proprietário do imóvel realizá-las e entregar o imóvel apto para utilização.

4.1.2. Cabe ressaltar nesta etapa que, assim como já citado em outros estudos de contratação de imóvel desta Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, tem-se, além da possibilidade de construção de imóvel próprio, dois possíveis modelos de locação, sendo:

I - locação tradicional: o espaço físico é locado sem contemplar os serviços acessórios, os quais serão contratados independentemente, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

II - locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros; e

III - locação built to suit – BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

4.1.3. Para instruir a etapa futura de pesquisa de mercado dos imóveis disponíveis e a definição de qual das opções de locação será escolhida, elencam-se abaixo alguns pontos relativos a cada possibilidade:

4.2. Modelos de locação mais utilizados:

4.2.1. Locação Tradicional:

4.2.1.1. Neste modelo, o imóvel é locado com a estrutura física que se encontra conforme inicialmente ofertado pelo proprietário, para posteriormente, após firmado contrato de locação do imóvel, serem realizadas, Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, as adequações requeridas para atender às necessidades do órgão.

- Dificuldade em encontrar imóveis que atendam a todos os requisitos necessários, sem necessidade de reforma;
- Reforma executada durante o período de vigência do contrato, tendo mensalmente os custos de locação, sem possibilidade de ocupação do imóvel;

- Custos administrativos para mobilização da equipe da Engenharia para levantamentos arquitetônicos, *as built*, elaboração de projetos de adequação executivos arquitetônico, de ar-condicionado, elétrico e lógico, elaboração de orçamento estimativo de custo de reforma; custos referentes à contratação pontual da reforma, acompanhamento da execução da reforma, recebimentos do imóvel, dentre outros;

- Eventual necessidade de reversão às características originais do imóvel, quando da sua entrega, incidindo em custos adicionais;

4.2.2. Locação de imóvel sob medida (*built to suit*)

- *Built to suit* retrata uma forma de locação personalizada, em uma tradução livre, significa “construído para adequar/servir”. Essa personalização do imóvel diz respeito tanto à construção como à reforma substancial, surgida pela encomenda do futuro locatário. Modelo de locação de longo prazo onde o imóvel é construído/reformado especificamente para as necessidades da Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, sendo encomendada a construção ou uma reforma do imóvel, para posteriormente, alugá-lo.

4.2.3. Locação de imóvel com reforma encomendada e reembolso ao locador:

- Necessidade de elaboração de projetos (*as built*, arquitetônico, ar- condicionado, elétrico e lógico) e orçamento estimativo da reforma pela Engenharia, análise do plano de investimento e plano de amortização pelos departamentos competentes, Necessidade de serem realizadas as etapas listadas acima para todos os possíveis imóveis selecionados, podendo ser diversos imóveis, a fim não restringir a ampla concorrência, para que seja possível verificar a intenção do proprietário em prosseguir com o modelo de locação;
- Risco de, durante a etapa de elaboração de projetos e orçamento estimativo, os proprietários dos imóveis desistirem da locação por encontrarem outros interessados ou mesmo os valores do aluguel serem reajustados, devido ao tempo decorrido, fazendo com que se perca o trabalho realizado até o momento;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

4.2.4. Locação de imóvel com reforma encomendada e custo incorporado ao valor do aluguel

- Imóvel já entregue atendendo às especificações técnicas solicitadas;
- Recebimento do imóvel posterior à realização das adequações, então, quando a entrega do imóvel, não há necessidade de o mesmo ser revertido às condições originais;
- Imóvel contratado já adequado às necessidades da Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, sem ser necessária reforma durante o período de vigência do contrato;

5. IMPACTOS AMBIENTAIS

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento.

5.1. No caso de obras ou reparos para adequação do imóvel a ser locado a locatária deverá obedecer aos termos dos artigos 3º e 10º da Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002, a CONTRATADA deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo, no que couber, aos seguintes procedimentos:

5.1.1. Resíduos Classe A (reutilizáveis ou recicláveis como agregados): deverão ser reutilizados ou reciclados na forma de agregados, ou encaminhados a aterros de resíduos classe A de preservação de material para usos futuros;

5.1.2. Resíduos Classe B (recicláveis para outras destinações): deverão ser reutilizados, reciclados ou encaminhados a áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura;

5.1.3. Resíduos Classe C (para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação): deverão ser armazenados, transportados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas; e

5.1.4. Resíduos Classe D (perigosos, contaminados ou prejudiciais à saúde): deverão ser armazenados, transportados, reutilizados e destinados em conformidade com as normas técnicas específicas.

5.2. Em nenhuma hipótese a Contratada poderá dispor os resíduos originários da contratação em aterros de resíduos sólidos urbanos, áreas de “bota fora”, encostas, corpos d’água, lotes vagos e áreas protegidas por Lei, bem como em áreas não licenciadas;

5.3. Observar, ainda, as seguintes diretrizes de caráter ambiental:

5.3.1. Qualquer instalação, equipamento ou processo, situado em local fixo, que libere ou emita matéria para a atmosfera, por emissão pontual ou fugitiva, utilizado na execução contratual, deverá respeitar os limites máximos de emissão de poluentes admitidos na Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006, e legislação

correlata, de acordo com o poluente e o tipo de fonte; e

5.3.2. Na execução contratual, conforme o caso, a emissão de ruídos não poderá ultrapassar os níveis considerados aceitáveis pela Norma NBR 10151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, ou aqueles estabelecidos na NBR 10152 - Níveis de Ruído para conforto acústico, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, nos termos da Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90, e legislação correlata.

5.4. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental.

5.5. As boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição se pautam em alguns pressupostos e exigências, que deverão ser observados pela CONTRATADA, quando couber:

5.5.1. Racionalização do uso de substâncias potencialmente tóxico-poluente;

5.5.2. Substituição de substâncias tóxicas por outras atóxicas ou de menor toxicidade;

5.5.3. Racionalização/economia no consumo de energia (especialmente elétrica) e água;

5.5.4. Reciclagem/destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades executadas;

5.5.5. Descarte adequado de materiais tóxicos como óleo motor, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias, sempre apresentando à CONTRATANTE a comprovação deste descarte, de forma ecologicamente correta;

5.5.6. Os materiais empregados deverão atender à melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UND	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ	MÊS	12

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. Para fins de comparação objetiva do preço de mercado realizou-se pesquisa de mercado com base em exercícios financeiros anteriores, chegando-se ao valor estimado médio de R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais) relativo aos custos com locação do imóvel no modelo tradicional.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

9. PROVIDÊNCIAS ADICIONAIS

9.1. Dependendo do modelo de locação adotado, conforme decisão a ser instruída posteriormente, caberá:

- À Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, providenciar a execução das reformas e adaptações no imóvel, proceder com as contratações referentes à mudança, recebimento e instalação dos equipamentos e mobiliários, entre outros, caso necessário;

- À locadora, realizar as adequações que se fizerem necessárias no imóvel anteriormente à ocupação, sem custos para a Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, caso necessário;

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Não há contratação correlata ou interdependente.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Pretende-se com essa contratação locar imóvel para Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, conforme as especificações apontadas.

12. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

12.1. Avaliando-se o presente estudo técnico preliminar – ETP verifica-se que para atender ao programa de necessidades estipulado pela Secretaria Municipal de Cidadania e Promoção Social necessitaria de um imóvel com área aproximada de 85 m².

12.2. O ETP avaliou também, que o levantamento de mercado traz com possibilidades de modelo de locação (I) locação do imóvel sem adequações, da forma que se encontra, sendo reformado posteriormente às custas da Secretaria Municipal de Cidadania e Promoção Social, caso haja necessidade, (II) locação de imóvel sob medida (*built to suit*), compreendida dentro deste modelo a locação de imóvel com reforma encomendada, podendo ser o valor da reforma reembolsado ao locador ou incorporado ao valor pago mensalmente no aluguel. Conforme avaliamos para o caso em tela, a locação tradicional seria a mais eficiente para a pronta-ocupação, haja vista as peculiaridades do Município sendo o modelo amplamente adotado pela cultura local.

12.3. Posto isto, a descrição completa da solução será apresentada, mediante laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT em anexo.

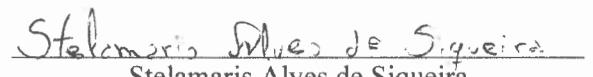
12.4. Deverá ainda haver a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto por meio de declaração emitida pela autoridade competente da secretaria.

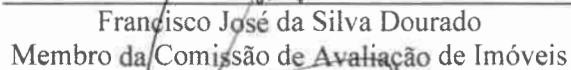
13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

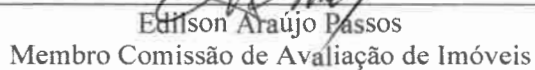
13.1. Do ponto de vista técnico, analisado por esta Comissão, declara-se viável a busca por imóveis conforme requisitos descritos na especificação técnica anexa.

Anexo I: - MAPA DE RISCO

Viçosa do Ceará-CE, em 03 de junho de 2024.


Stelamaris Alves de Siqueira
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis


Francisco José da Silva Dourado
Membro da Comissão de Avaliação de Imóveis


Edison Araújo Passos
Membro Comissão de Avaliação de Imóveis

ANEXO I

LEVANTAMENTO E ANÁLISE RISCOS

Riscos do Processo de Contratação:

1 - RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Risco 01: Não aprovação do processo de contratação		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Prejuízo às metas da Aquisição de solução de proteção de redes.
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Cumprir todas as exigências estabelecidas na legislação para evitar a negativa no prosseguimento da contratação.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Verificar os pontos reprovados e ajustá-los de forma rápida a adequada para garantir a celeridade do processo.	Comissão de Planejamento

Risco 02: Objeto contratado não ser entregue ou atrasar		
Risco 02	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Prejuízo ao erário
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Buscar informações sobre a confiabilidade do fornecedor junto ao mercado.	Comissão de Avaliação de Imóveis
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Notificar, advertir, cobrar e penalizar o fornecedor pela não execução total ou parcial do objeto contratado.	Fiscal do Contrato

2 - RISCOS DA SOLUÇÃO DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

Risco 01: Adoção de soluções incompatíveis com a demanda		
Risco 01	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Não atendimento da demanda proposta.

Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Realizado um estudo técnico preliminar, tecnológico e comparativo da solução escolhida.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Adotar sistemática de avaliação que impeça a locação de imóvel inadequado para a demanda.	Comissão de Avaliação de Imóveis

Risco 02: Erro no dimensionamento da solução		
Risco 02	Probabilidade:	Baixa
	Dano/Impacto:	Super dimensionamento ou sub dimensionamento da solução
Id	Ação Preventiva	Responsáveis
1	Estudo de “cases” de sucesso ou uso da mesma solução.	Comissão de Planejamento
Id	Ação de Contingência	Responsáveis
1	Reformulação do dimensionamento e especificação da solução.	Comissão de Planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE, RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 08/2024-SECIPS PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE Nº 08/2024-SECIPS

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ.

O MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ, sob o nº 10.462.497/0001-13, com sede à Avenida Major Felizardo de Pinho Pessoa, nº 322 – Centro, na cidade de Viçosa do Ceará, Estado do Ceará, através da SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL, neste ato representada pela Sra. ANTÔNIA ROSENILDA OLIVINDO RODRIGUES, SECRETÁRIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL, por intermédio do Agente de Contratação, necessita contratar os serviços mencionados no objeto acima mencionado:

1. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: BASE LEGAL: Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações).

Objetivo da Licitação é contratar a proposta mais vantajosa primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a regra.

Entretanto há requisições que por características específicas tornam-se impossíveis ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais. Na ocorrência de licitações inviáveis ou impossíveis a lei previu exceções as regras, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de licitação. Trata-se de certame realizado sob obediência ao estabelecido no artigo 72, lei 14.133/2021.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I - Documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - Estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - Parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - Demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - Razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - Autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. 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.

A situação em análise enquadra-se na hipótese prevista no Art. 74, V da Lei 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.

No caso em questão se verifica a análise do inciso art. 74 da Lei 14.133/2021. Inobstante o fato de a presente contratação estar dentro dos preceitos estabelecidos no art. 74, V, da Lei 14,133/2021, o que justifica a contratação direta.

2. JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



Esse processo tem a finalidade a **LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ.**

Justificativa pertinente à escolha da contratação do imóvel de propriedade da Sra. **RITA ARAGÃO DE ARAÚJO DO NASCIMENTO**, CPF Nº **782.738.463-34**, de acordo com a proposta da contratada e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, e alterações posteriores.

Assim, e por entender que se encontram cumpridos os requisitos previstos na legislação, em especial quanto a fundamentação da contratação por em **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o art. 74, caput, inciso V, § 5º, da Lei n.º 14.133/2021, passa-se a **JUSTIFICAR** a indicação em análise.

3. DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO – ADEQUAÇÃO DO ART. 74, V, DA LEI 14.133/2021:

A Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, vem expor os motivos que justificam a contratação da Pessoa Física, a Sra. **RITA ARAGÃO DE ARAÚJO DO NASCIMENTO**, CPF Nº **782.738.463-34**, aduzindo, para tanto as seguintes razões.

Tal contratação tem como base legal o art. 74, inciso V, § 5º da Lei Nº 14.133/21 e alterações posteriores, in verbis:

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.

O Imóvel definido constitui-se no local e principalmente com repartições mais adequadas para **O ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ** que dará uma maior proteção, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender aos reclamos e interesse da Administração.

Sobre o assunto Marçal Justen Filho, que ressalta:

As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha.

Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre os particulares.

O assunto também é definido por Sérgio Ferraz e Lucia Valle Figueiredo que, opinam sobre compra ou locação de imóvel destinado ao serviço público, como bem se reportam:

Imóvel destinado ao “serviço público”, aquele a ser usado como alojamento, local de trabalho ou moradia de servidor, desde que sua localização e instalações se apresentem como viabilizadoras do melhor desempenho, para o interesse público, das atividades administrativas. (Dispensa e Inexigibilidade de Licitação p.60)

4. DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Assim, e por entender que se encontram cumpridos os requisitos e fundamentando a contratação em **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, em conformidade com o art. 74, caput, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, passa-se a **JUSTIFICAR** o valor do objeto do contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



O preposto é proprietário dos imóveis situado no Sítio Ladeira Grande, S/N, zona rural do município de Viçosa do Ceará, o qual servirá para uso residencial junto a Secretaria Municipal da Cidadania e Promoção Social, o aluguel é no valor de **R\$ 390,00 (trezentos e noventa reais) mensais**.

5. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL.

Nos procedimentos administração para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no artigo 62 Lei 14.133/2021, indispensáveis ao cumprimento do objeto:

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

I - Jurídica;

III - Fiscal, Social e Trabalhista;

Diante disso resta deixar ressignado que a licitante demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal.

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

DECLARAMOS para os devidos fins, especialmente em atendimento ao disposto no art. 16 da Lei Complementar nº 101/2000- Lei de Responsabilidade Fiscal, informamos que há estimativa de impacto Orçamentário e Financeiro, o processo encontra-se em compatibilidade e adequado com a nossa Legislação Municipal, em especial com o PPA - Plano Plurianual, com a LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias e por fim, com a LOA - Lei Orçamentária anual, e assim sendo, existe previsão dos recursos orçamentários, para assegurar o pagamento das despesas relacionadas ao objeto indicado acima, consoante da disponibilidade de dotação orçamentária para a tal finalidade.

As despesas decorrentes dos serviços constantes do objeto supramencionado, correrão à conta da dotação orçamentária própria da SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL do Município de Viçosa do Ceará-CE, constante da Lei Orçamentária Anual, para o exercício financeiro de 2024, na seguinte classificação programática:

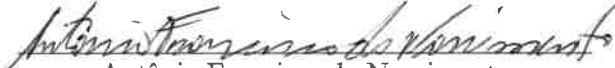
Dotação Orçamentária:	Elemento de Despesas:	Fonte
0603 DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL 08 244 0136 2.042 Progr. Apoio Famílias Carentes - ALUGUEL SOCIAL/BENEFÍCIOS EVENTUAIS/MAT. CONSTRU	3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física.	1500000000 Recursos não vinculados de impostos

7. CONCLUSÃO:

Em relação aos preços, verifica-se que os mesmos estão compatíveis com a realidade do mercado, podendo a Administração contratá-los sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida, é decisão discricionária do Gestor optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise da Auditoria Interna e Assessoria Jurídica de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Viçosa do Ceará-CE, 05 de agosto de 2024.


Antônio Francisco do Nascimento
Agente de Contratação para Bens e Serviços Comuns



PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ



TERMO DE RATIFICAÇÃO/AUTORIZAÇÃO

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 08/2024-SECIPS

O MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ/CE, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ. sob o nº 10.462.497/0001-13, com sede à Avenida Major Felizardo de Pinho Pessoa, nº 322 – Centro, na cidade de Viçosa do Ceará, Estado do Ceará, através da SECRETARIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL, neste ato representada pela Sra. ANTÔNIA ROSENILDA OLIVINDO RODRIGUES, SECRETÁRIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL, nos termos do **art. 72, inciso VIII da Lei Federal nº. 14.133/21 e com base no Decreto Municipal nº. 080, de 28 de março de 2023**, RATIFICO e AUTORIZO a continuidade no procedimento administrativo, objetivando a contratação via **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 08/2024-SECIPS** para atendimento da despesa a seguir discriminada:

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO ABRIGO DE FAMÍLIA EM NECESSIDADES EXTREMAS E URGENTES DE MORADIA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA DO CEARÁ.

LOCADOR: RITA ARAGÃO DE ARAÚJO DO NASCIMENTO, CPF Nº 782.738.463-34

PREÇO: R\$ 4.680,00 (quatro mil seiscentos e oitenta reais).

ORÇAMENTO:

Dotação Orçamentária: 0603 DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL 08 244 0136 2.042
PROGR. APOIO FAMÍLIAS CARENTES - ALUGUEL SOCIAL/BENEFÍCIOS EVENTUAIS/MAT. CONSTRU

Elemento de Despesas: 3.3.90.36.00 Outros serv. de terceiros pessoa física.

Fonte: 1500000000 Recursos não vinculados de impostos

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: de acordo com a proposta da contratada e ato de inexigibilidade de Licitação, nos termos do Art. 74, Inciso V da Lei 14.133 de 01 de abril de 2021, e alterações posteriores.

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE: Inviabilidade de competição no caso de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

FUNDAMENTO LEGAL: Art. 74, inc. V, da Lei n. 14.133/2021.

Viçosa do Ceará-CE, 06 de agosto de 2024.



ANTÔNIA ROSENILDA OLIVINDO RODRIGUES
SECRETÁRIA MUNICIPAL DA CIDADANIA E PROMOÇÃO SOCIAL