Fls. 01
RUBRICA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

Locação de Imóvel

1 – IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO RESPONSÁVEL PELA DEMANDA

SECRETARIA:	**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**
OBJETO	Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, Lagoa da Confusão, TO, para instalação do Posto do Detran - Ciretran, durante o ano de 2026.
Responsáveis pela Solicitação	DANNETHELA DE OLIVEIRA ROCHA– Coordenadora de Administração da Secretaria Municipal de Administração de Lagoa da Confusão – TO.

2 – DEFINIÇÃO DA DEMANDA

2.1 Descrição do Objeto:

Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, Lagoa da Confusão - TO, com área do terreno de 192,00 m² e área construída de 131,40 m², para instalação do posto do Detran - Ciretran, durante o ano de 2026.

3 – JUSTIFICATIVA DA DEMANDA

A locação do imóvel é necessária para atender às demandas da Administração Municipal de Lagoa da Confusão - TO, garantindo melhores condições de trabalho aos servidores e aprimorando os serviços prestados à população. O imóvel em questão possui infraestrutura moderna, adequada e bem localizada, favorecendo o acesso da comunidade. A medida se justifica pela inexistência de imóvel público próprio que atenda aos requisitos estruturais e funcionais necessários. Assim, a locação é uma alternativa viável, econômica e eficiente, evitando gastos elevados com reformas, adaptações ou construções, além de assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços públicos.

O imóvel atende plenamente às necessidades operacionais do Detran - Ciretran, oferecendo instalações adequadas, acomodações funcionais e localização estratégica. Isso garante condições apropriadas de trabalho aos servidores e um atendimento mais eficiente e confortável à população. A instalação da unidade do Detran - Ciretran em Lagoa da Confusão trará benefícios significativos, como maior agilidade nos serviços de licenciamento, registro de veículos e emissão de CNH, reduzindo deslocamentos e custos para os cidadãos. Além disso, fortalecerá a economia local e melhoria da segurança viária, por meio de fiscalização mais eficiente e organização do trânsito.

Dessa forma, a locação do imóvel é uma medida necessária, vantajosa e estratégica para a Administração Municipal, sendo fundamental para o pleno funcionamento do Detran - Ciretran e para o atendimento da população de Lagoa da Confusão - TO.

Por fim, cumpre registrar que o Processo nº 175/2026 (Inexigibilidade nº 003/2026) foi formalmente encerrado em razão do falecimento do antigo locador, situação que se enquadra na hipótese de extinção do contrato prevista no art. 137, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021:

> Art. 137. Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:
>
> (...) IV - decretação de falência ou de insolvência civil, dissolução da sociedade ou **falecimento do contratado**;"

Contudo, visto que o imóvel permanece como a alternativa ideal para as finalidades pretendidas, far-se-á a abertura deste novo processo administrativo para a locação do mesmo local, com a devida regularização e alteração da titularidade em favor dos herdeiros/sucessores legais.

4 – DOS REQUISITOS ESSENCIAIS DA LOCAÇÃO – ART. 74, INCISO V E §5º DA LEI 14.133/2021

Impera no país como regra, que as contratações de obras e serviços, alienações, bem como as aquisições de bens e serviços comuns seja precedido de processos licitatórios, em consonância com o art. 37, inciso XXI da CF/1988 e como caput do art. 51 da Lei 14.133/2021 que prescreve o seguinte:

> **CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**
> 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. (BRASIL, Constituição Federal de1988, art. 37, XXI).
>
> **LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS – LEI 14.133/2021**
> Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. (BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

Como visto a regra é que seja realizado o processo de licitação para a locação de imóveis. Contudo, a própria disposição legal acima, traz em seu texto que administração pública em determinados casos poderá optar pela não realização do certame, **na forma do art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021**. Vejamos:

> 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. (BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

Desta forma, verificamos que lei determina o preenchimento cumulativo dos requisitos acima, os quais passamos a apresentar na forma abaixo.

4.1 - Da Avaliação Prévia:

Conforme certidão de inteiro do imóvel, constata-se que está localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, Lagoa da Confusão - TO, com área do terreno de 192,00 m² e área construída de 131,40 m², para instalação do posto do Detran - Ciretran, durante o ano de 2026.

Conforme anexo, no dia 16 ° de julho de 2026, o avaliador do município, Marcelo Damas Teixeira, CRECI nº 3.468/TO, procedeu à avaliação do imóvel localizado na Avenida Vitorino Panta, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, Lagoa da Confusão - TO. Durante a visita, levou em consideração o estado de conservação, as características do bem, os custos de adaptações necessárias e o prazo de amortização dos investimentos.

Concluída a avaliação, estipulou um valor de locação mensal no montante de R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Essa avaliação foi essencial para determinar um valor justo e condizente com as características do imóvel, considerando as condições efetivas da proposta, conforme preconizado pela legislação vigente.

4.2 Da Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis

Após uma detalhada pesquisa e certificação, constatou-se a inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendessem às necessidades específicas da locação, especialmente no que diz respeito ao espaço para sediar o Detran - Ciretran.

A escassez de espaços capazes de acomodar adequadamente essas demandas foi evidente. A análise abrangeu tanto imóveis públicos quanto particulares disponíveis, e diante da ausência de opções que atendessem plenamente a todos os requisitos.

A opção pela locação do imóvel urbano localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, se justifica como a alternativa mais apropriada, considerando a inexistência de outras opções na cidade.

4.3 Da Singularidade e Vantajosidade do Imóvel para a Administração Pública

O imóvel em questão, localizado na Avenida Vitorino Panta, S/N, QD 06, LT 14-A, Setor Praia Alta, se destaca pela sua localização estratégica e de fácil acesso. Essa escolha cuidadosa foi pautada não apenas pelas suas características físicas, mas também pela sua influência positiva no cotidiano.

A localização estratégica no coração da cidade proporciona uma série de benefícios práticos. Além disso, a centralidade do imóvel facilita o acesso dos colaboradores e demais envolvidos nas atividades diárias do Detran e Ciretran.

A singularidade do imóvel se revela tanto na sua estrutura física quanto nas suas qualidades intrínsecas, criando um ambiente aconchegante e ideal para atender às necessidades do Detran e Ciretran.

Além das vantagens acima destacadas, a singularidade do imóvel na Avenida Vitorino Panta também se reflete em aspectos financeiros vantajosos. A avaliação realizada em 16 de julho de 2026 pelo avaliador municipal Marcelo Damas Teixeira, CRECI nº 3.468/TO, resultou em um valor de locação mensal de R$ 2.000,00, o qual se mostra condizente com o mercado local e vantajoso para a administração pública se considerarmos o local onde se encontra o imóvel, próximo ao centro da cidade.

Dessa forma, constata-se que a inexigibilidade de licitação para a locação do imóvel em questão, destinado ao atendimento das demandas do Detran e Ciretran, encontra amparo legal e atende a todos os requisitos pertinentes, conforme demonstrado nesta manifestação e nos documentos anexos.

5 – HISTÓRICO DE CONTRATAÇÃO

Ao consultar os registros deste órgão foi possível identificar que a municipalidade já realizou contratações anteriores, com objetos e/ou itens dos quais pretendemos contratar ou que possuíam a finalidade de atender demanda similar a esta, conforme contrato em anexo.

6 – DATA ESTIMADA PARA A CONTRATAÇÃO

Os prazos e previsões da contratação estão previstos no Termo de Referência que vai em anexo a esta formalização de demanda.

6 – CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

As condições gerais para a presente contratação estarão elencadas no Estudo Técnico preliminar ou no termo de referência.

7 - ASSINATURAS

SERVIDOR/SERVIDORES RESPONSÁVEIS PELO DFD	DATA DE ASSINATURA
Dannethela de O. Rocha **DANNETHELA DE OLIVEIRA ROCHA** Coord. De Administração Secretaria Mun. de Administração	15/06/26
AUTORIDADE RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO	**DATA DE ASSINATURA**
Haylla Ribeiro Soares **HAYLLA RIBEIRO SOARES** Secretária Municipal de Administração	15/06/26