



**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD**

**Setor Requisitante (Unidade/Setor):**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**Responsável pela Demanda (Nome/Cargo/Função):**

**JARISSON DE OLIVEIRA TEIXEIRA - SECRETARIO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

**Classificação do objeto:**

Aquisição de bens;

Serviços de Locação de Imóvel

**1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO:**

**1.1.** O presente Documento de Formalização de Demanda visa solicitar a abertura do processo licitatório para a locação do imóvel localizado na **Rua Antônio de Aguiar, 162, centro – Campestre do Maranhão, com objetivo para a implantação do CME – Conselho Municipal de Educação, para atender as necessidades da Secretaria municipal de Educação do município de Campestre do Maranhão – MA**

**2. Justificativa da necessidade da contratação:**

**2.1.** Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades básicas do funcionamento do conselho municipal de educação do município de Campestre do Maranhão. Desta forma é imprescindível a locação deste imóvel.

**2.2.** No caso em questão, está configurada na hipótese de utilização da contratação direta por meio da inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades geral da Secretaria de Educação

**2.3.** O imóvel acima descrito acima se encontra, em bom estado de conservação e limpeza, com todas suas peças em bom estado de utilização. Pintura das paredes, teto, portas, guarnições e ferragens, são de boa qualidade, desta forma é imprescindível a locação deste imóvel.

**3. Quantitativo a ser adquirido/contratado:**



Item	Descrição do objeto	Und	Quant de meses	Valor unitário	Preço Total
01	Locação de imóvel para a implantação do CME – conselho municipal de educação, situado na rua Antonio de Aguiar, 162, centro, Campestre do Maranhão	Locação	12	R\$ 700,00	R\$ 8.400,00
(oito mil e quatrocentos reais)					R\$ 8.400,00

**4. Previsão de data em que pode ser prestado os serviços:**

Os serviços de locação deverão ser prestado por 12 meses

**5. Indicação da Equipe de Planejamento (se for o caso):**

**5.1. Na Prefeitura Municipal de Campestre do Maranhão, não tem equipe de planejamento. As demandas são oriundas das Secretarias Municipais requisitantes.**

Declaro que os servidores indicados foram comunicados e estão cientes de suas atribuições.

Campestre do Maranhão – MA, 02 de janeiro de 2025

*Vania S. de C. Alvès*  
VANIA SILVA DE C. ALVÈS  
Secretaria Adjunta de educação



**ESTUDO TÉCNICO**  
**PRELIMINAR**

**OBJETOO:** Locação de Imóvel para implantação do CME – Conselho Municipal de Educação, situado na Rua Antonio de Aguiar, 162, centro – Campestre do Maranhão, para atender as necessidades da Administração Pública de Campestre do Maranhão /MA.

**CAMPESTRE DO MARANHÃO**  
**2025**



## INTRODUÇÃO.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação da solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A demanda ora em análise refere-se ao objeto: **Locação de Imóvel para implantação do Conselho Municipal de Educação – CME. Situado na Rua Antonio de Aguiar, 162, Centro – Campestre do Maranhão, para atender as necessidades da Administração Pública de Campestre do Maranhão /MA.** Uma vez que esta municipalidade não possui prédio para atender as necessidades desta administração.

É importante frisar que o imóvel objeto da locação servirá como órgão que tem por objetivo articular e mediar as demandas educacionais junto aos gestores municipais, desempenhando funções normativas, consultivas, mobilizadora e fiscalizadora da educação. Como esta administração não dispõe de imóvel público para atender tais demandas do Conselho Municipal de Educação, o imóvel a ser locado, dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o desenvolvimento das atividades finalísticas.

Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a referida locação, para dar continuidade aos serviços e atividades realizadas pela mencionada Secretaria Municipal de Educação.

### REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

A locação de imóvel se justifica pela necessidade de ter um local para o funcionamento do Conselho municipal de educação, onde serão prestados apoio a toda comunidade educacional.

O imóvel foi escolhido com base na necessidade informada pela Secretaria Municipal de Educação, e, em atenção ao preenchimento dos requisitos necessários impostos pela legislação vigente, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo

Frisa-se ainda que consta no termo de justificativa, a informação de que o imóvel em questão atende as necessidades do funcionamento do Conselho Municipal de Educação - CME, onde serão prestados apoio a toda comunidade educacional, visto que dispõe de espaço e localização extremamente favoráveis para o atendimento da demanda do órgão em questão.

### LEVANTAMENTO DE MERCADO.

Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções para a pretensa contratação, que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração, sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, conforme Laudo Técnico emitido pelo setor de engenharia.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento do Conselho Municipal de Educação – CME, onde serão prestados apoios a toda comunidade educacional, a administração pública em geral costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

#### a) **Aquisição:**

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos



dele decorrentes, reforma e manutenção. Esta solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adeque às condições necessárias para o funcionamento.

**b) Locação:**

No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, quando não existe local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade.

Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

**c) Análise da Solução**

**Desta feita concluímos pela seguinte solução:**

Solução: Locação de imóvel, destinado ao **funcionamento do Conselho Municipal de Educação**, onde serão prestados apoio a toda comunidade educacional, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela. Uma vez que a inexistência de imóvel de propriedade do município que atenda aos critérios e necessidades da Secretaria Municipal de Educação.

**DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.**

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 apresentada 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 um imóvel que atende aos interesses da Educação e possui os requisitos necessários para o funcionamento no Município de Campestre do Maranhão através da Secretaria Municipal de Educação, ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma ampla rede de outros serviços nos seus arredores: lojas, farmácias, entre outros.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização.

Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação de imóvel que possua características compatíveis com a necessidade do setor requisitante, tudo com amparo na Lei municipal.

**ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES.**

A presente locação tem como período, 12 (doze) meses para atendimento da demanda estabelecida, conforme o objeto desse processo. As quantidades dos meses previstos para a locação do imóvel foram estabelecidas em uma previsão média, com base na demanda informada pela Administração, mas que se acredita que serão necessárias, conforme documentos contidos nos autos deste processo administrativo.

**ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.**

Após a pesquisa de mercado e busca de imóveis com características próximas a do referido imóvel, já que a localização é bem favorável por ser no centro da cidade, justificando assim o valor máximo de R\$ 8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais) anual que será pago em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 700,00 (setecentos reais) mensais. Sendo que este valor corresponde a 80% do valor apresentado pela proprietária do imóvel, conforme laudo técnico emitido pelo setor de engenharia.



### **JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO.**

Não aplicável. Em razão das características do contrato, por ser item único e indivisível não há a que se falar de parcelamento de objeto.

### **CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES.**

Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, para evitar a paralisação das funções essenciais desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Educação.

### **ALINHAMENTO COM O PLANO DE ANUAL DE CONTRATAÇÕES.**

No momento, a Administração Pública Municipal não possui um Plano de Contratações Anual. Entretanto, a contratação está alinhada com os objetivos e metas do órgão. Ainda que não haja um Plano de Contratações Anual, a contratação está em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos na legislação aplicável e no interesse público.

A previsão de recursos financeiros necessários para a realização desta contratação será incluída no orçamento do órgão ou entidade, garantindo a viabilidade financeira da contratação.

### **PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.**

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades durante a vigência do Contrato. De maneira que no presente contrato não há que se falar em providências prévias.

### **IMPACTOS AMBIENTAIS.**

Não se aplica.

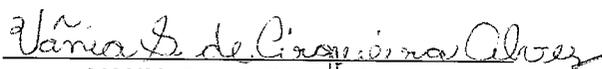
### **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO.**

Em relação à viabilidade da contratação, constata-se:

- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável.
- Os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Considerando os pontos listados acima, esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

Campestre do Maranhão, 02 de janeiro de 2025.



**VANIA SILVA DE C. ALVES**  
Secretária Adjunta de Educação