

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA
(ART. 72, INCISO – I, DA LEI 14.133/2021)

ÓRGÃO: PREFEITURA MUNICIPAL DE NATALÂNDIA

SETOR REQUISITANTE: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: Ronei Costa Lima.

E-mail: licitacaonatalandia@outlook.com

Telefone: (38) 3458-0000

1. Objeto: Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

2. Justificativa da necessidade da contratação:

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao acolhimento provisório de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e/ou risco pessoal, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

A necessidade da locação justifica-se pela ausência de imóvel próprio do Município com estrutura adequada para o funcionamento do serviço de acolhimento institucional, que exige ambiente seguro, salubre e com condições de moradia digna, conforme as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei Federal nº 8.069/1990) e das normas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O imóvel a ser locado deverá dispor de espaço físico compatível com o número de acolhidos, garantindo quartos, banheiros, cozinha, lavanderia, área de convivência e demais dependências necessárias para assegurar o bem-estar e a privacidade dos adolescentes.

Dessa forma, a contratação visa garantir a continuidade e efetividade da política pública de proteção especial de alta complexidade, assegurando condições adequadas para o acolhimento temporário, o acompanhamento psicossocial e a reintegração familiar ou comunitária dos adolescentes atendidos.

3. Descrições e quantidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.
01	Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.	Mês	2

4. Observações gerais: A Administração Municipal de Natalândia não possui recursos para adquirir ou construir um imóvel como o que está sendo locado visando o acolhimento de adolescentes provisoriamente, de forma que a única alternativa possível para a solução dos problemas de atendimento ao usuário que necessita de atendimento é a locação, e declara nos termos artigo 74, §5º, I, da Lei nº 14.133/21, que não dispomos de imóvel próprio sem a necessidade do pagamento da locação.

5. Prazo de execução:

O prazo da presente locação é de 02 (dois) meses.

6. Local do imóvel:

Rua José, nº 630, Centro, em Natalândia/MG – CEP: 38.658-000.

7. Unidade e servidor responsável para esclarecimentos:

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social – **Ronei Costa Lima.**

8. Valor e Pagamento: O valor mensal do aluguel é de R\$ 800,00 (oitocentos reais), com pagamento até o dia 15 do mês subsequente ao vencido.

9. Dotação Orçamentária: 02.06.01.08.122.0801.2130.3.3.90.36.00 – FICHA 329.

Natalândia/MG, 29 de outubro de 2025.

RONEI COSTA LIMA.
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social.

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência e oportunidade para a contratação e demais providências cabíveis.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

1. INTRODUÇÃO

1.1- O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá às necessidades abaixo especificadas.

1.2- 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.

2. OBJETO

2.1- Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

Item	Descrição	Und.	Quant.
01	Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.	Mês	2

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

3.1- A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao acolhimento provisório de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e/ou risco pessoal, sob responsabilidade da **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.**

3.2- A necessidade da locação justifica-se pela ausência de imóvel próprio do Município com estrutura adequada para o funcionamento do serviço de acolhimento institucional, que exige ambiente seguro, salubre e com condições de moradia digna, conforme as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei Federal nº 8.069/1990) e das normas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

3.3- O imóvel a ser locado deverá dispor de espaço físico compatível com o número de acolhidos, garantindo quartos, banheiros, cozinha, lavanderia, área de convivência e demais dependências necessárias para assegurar o bem-estar e a privacidade dos adolescentes.

3.4- Dessa forma, a contratação visa garantir a continuidade e efetividade da política pública de proteção especial de alta complexidade, assegurando condições adequadas para o acolhimento temporário, o acompanhamento psicossocial e a reintegração familiar ou comunitária dos adolescentes atendidos.

4- ÁREA REQUISITANTE

4.1- A requisição dos serviços que compõe o objeto desta contratação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

5- LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1- 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. Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado, observou-se que, em matéria de soluções para o funcionamento de Serviços Públicos nos quais não existem prédios próprios para tal função, 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, construção, 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.

5.2- Análise da Solução

Desta feita, concluímos pela seguinte solução:

Solução: Locação de imóvel, destinado acolhimento de adolescentes provisoriamente, a ser realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela.

6- DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1- 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 o único imóvel da região que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o acolhimento de adolescentes provisoriamente. 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. 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.

7- ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

7.1- Não se aplica.

8- PESQUISA DE MERCADO

8.1- Não se aplica.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO.

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

10- ALINHAMENTO COM O PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PAC)

10.1- Embora o Plano de Contratações Anual do município ainda não esteja implementado, a contratação em tela está alinhada com as diretrizes e metas das leis orçamentárias (PPA, LDO e LOA), conforme Plano Plurianual na Lei de Diretrizes Orçamentárias- LDO e na Lei Orçamentária Anual - LOA 2025.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1- Trata-se de procedimento autônomo, independente de outras contratações, como ocorre em todo exercício financeiro, em apoio a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

12- BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

12.1- A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

a) Garantia de acolhimento adequado:

Proporciona um espaço seguro, confortável e com infraestrutura adequada para o acolhimento temporário de adolescentes em situação de risco ou vulnerabilidade social.

b) Cumprimento da legislação vigente:

Atende às determinações do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e das normas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), garantindo os direitos fundamentais à proteção, dignidade e convivência familiar e comunitária.

c) Promoção do bem-estar dos acolhidos:

Oferece ambiente favorável à convivência, cuidado e acompanhamento psicossocial, contribuindo para o desenvolvimento saudável dos adolescentes.

d) Apoio às políticas públicas de proteção social:

Fortalece a rede municipal de proteção especial de alta complexidade, assegurando a continuidade dos serviços prestados pela Secretaria de Desenvolvimento Social.

e) Melhoria na qualidade do atendimento:

Com um imóvel adequado e bem localizado, é possível oferecer melhor estrutura física e funcional, facilitando o trabalho das equipes técnicas e o acolhimento humanizado.

f) Agilidade na resposta às demandas emergenciais:

Permite a imediata disponibilização de um local apropriado para acolhimento provisório, sem a necessidade de construção de nova estrutura pública.

g) Uso racional dos recursos públicos:

A locação mostra-se economicamente viável diante da inexistência de imóvel próprio que atenda aos requisitos legais e técnicos, garantindo eficiência na aplicação dos recursos municipais.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1- Não se verifica nessa contratação a existência de impactos ambientais, pois trata-se tão somente de locação de imóvel.

14. ANÁLISE DE RISCO

14.1- O processo consiste em: identificar os riscos que possam comprometer a efetividade da contratação (em todas as fases: planejamento, seleção de fornecedor e gestão contratual); avaliá-los segundo probabilidade e impacto; tomar ações para diminuir sua probabilidade de ocorrência; e, para os riscos que persistirem, definir ações de contingência e os responsáveis por tomá-las caso se materializem. Diante disso, segue abaixo mapa de risco para locação do imóvel solicitado.

RISCO	RESPONSABILIDADE
Ocorrência de caso fortuito/força maior que cause danos ao imóvel	Locatário (cláusula relativa à contratação de seguro)
Alienação do imóvel durante a locação	Locador (cláusula relativa ao direito de manutenção da locação pelo prazo de vigência e valores)
Encerramento do contrato antes do fim do prazo de vigência	Locatário (cláusula relativa à indenização dos valores relativos às benfeitorias)
Reajuste de valor	Concordância entre locador e locatário de acordo com os índices de inflação IGPM após a o primeiro ê no de vigência contratual. (clausula contratual)

15- DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1- A relação custo-benefício da contratação é considerada favorável, conforme consta e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, nos autos, o valor pretendido está dentro do exercido pelo mercado imobiliário da região e ainda o Parecer de Avaliação Técnica do Imóvel também nos autos, onde afirma do perfeito estado das instalações, ou seja, os requisitos relevantes para contratação foram adequadamente levantados e analisados, inclusive o tempo esperado para que a solução esteja disponível para o órgão.

Natalândia/MG, 29 de outubro de 2025.

Ronei Costa Lima.
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº-----/2025,
QUE ENTRE SI CELEBRAM A PREFEITURA
MUNICIPAL DE NATALÂNDIA/MG, E
.....**

Pôr este instrumento de **CONTRATO**, de um lado **A PREFEITURA MUNICIPAL DE NATALÂNDIA-MG**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.593.752/0001-76, com endereço a Rua Natalício, nº 560, Centro, em Natalândia/MG, neste ato representado por seu Prefeito o Senhor, **PAULO SÉRGIO LAURINDO MODESTO**, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº 038.278.766-80, residente e domiciliado nesta cidade de Natalândia/MG, neste ato denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado _____ (qualificação), neste ato representado por _____ (qualificar) inscrito no CPF sob o nº _____, de ora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**, constante do Processo Licitatório nº ---/2025, Inexigibilidade de Licitação nº ---/2025, sujeitando-se o **Locatário** e a **Locadora** às normas disciplinares na Lei 14.133, de 1º de Abril de 2021 e alterações posteriores, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA- FUNDAMENTO.

1.1- Este contrato decorre do Processo nº ---/2025, fundamentado em Inexigibilidade de Licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA SEGUNDA- DO OBJETO E FINALIDADE.

2.1- Constitui objeto do presente Contrato a locação do prédio em alvenaria situado a, de propriedade da **LOCADORA**, para o fim único e exclusivo de instalação funcionamento da -----.

2.1.1- O imóvel locado é entregue em perfeitas condições de uso, obrigando-se doravante a **LOCATÁRIA** a mantê-lo sempre limpo e bem cuidado na vigência da locação, tanto interna quanto externamente, correndo por sua conta e risco os pequenos reparos tendentes à sua conservação, exceto os desgastes pelas intempéries do tempo, sem prejuízo do valor estabelecido na Cláusula segunda deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA- DOS PREÇOS E FORMA DE PAGAMENTO.

3.1- O Locatário pagará ao Locador, o valor mensal de R\$ ----- (xxxxxxxxxx). Estimando se o presente contrato no valor global de R\$----- (xxxxxxxxxx).

3.1.1- O pagamento será realizado mensalmente, até o 15 (quinze) do mês seguinte, diretamente à LOCADORA, mediante depósito em sua conta corrente bancária, ou ao procurador legal e regularmente constituído.

CLÁUSULA QUARTA- DO REAJUSTE.

4.1- Por força da Lei Federal nº 10.192/2001, os preços poderão ser reajustados após a vigência contratual de 2 (dois) meses, salvo autorização de aumento concedido pelo Governo Federal.

4.2- Decorrido o prazo acima estipulado, os preços serão corrigidos monetariamente pelo INPC (IBGE) ou outro índice que venha a substituí-lo por força de determinação governamental.

CLÁUSULA QUINTA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA.

5.1- As despesas decorrentes do presente contrato correrão à conta da dotação orçamentária nº -----.

CLÁUSULA SEXTA- DA VIGÊNCIA.

6.1- O prazo do presente Contrato será de XXXX meses, a contar da data de sua assinatura.

6.2- O prazo de vigência poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública, por consenso entre as partes e mediante **Termo Aditivo**.

6.3- A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo LOCATÁRIO de que o imóvel satisfaz os interesses estatais, da compatibilidade do valor de mercado e da anuência expressa do LOCADOR, mediante assinatura do termo aditivo.

6.4- Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta)** dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA- DA CONSTRUÇÃO E BENFEITORIAS.

7.1- Somente poderá a LOCATÁRIA realizar benfeitorias, modificações e adaptações que modifiquem ou alterem a estrutura e aspecto do imóvel locado mediante prévia e expressa autorização da LOCADORA, as quais ficarão a ele definitivamente incorporadas, sem que assista a esta o direito de pleitear indenização ou retenção.

Parágrafo único - Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a LOCATÁRIA poderá montar no imóvel locado divisórias e infraestrutura necessária à instalação e funcionamento das atividades objeto desta locação, estas passíveis de remoção quando do término do prazo deste Contrato ou de sua rescisão a qualquer título.

CLÁUSULA OITAVA- DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES.

I- Da Locatária:

- a)-** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- b)-** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c)-** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)-** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e)-** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)-** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g)-** Não modificar a forma externa ou interno do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h)-** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer

intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

- i)-** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j)-** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k)-** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l)-** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

II- Do Locador:

- a)-** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
- b)-** Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Secretaria Municipal de Esporte, Turismo e Cultura;
- c)-** pagar os impostos, as taxas e despesas extraordinárias, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- d)-** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- e)-** Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias etc.

CLÁUSULA NONA- DA FISCALIZAÇÃO/ACOMPANHAMENTO.

9.1- Observado o disposto no artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/21, a gestão do contrato será realizada pelo gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, responsável pelo acompanhamento do contrato.

9.1.1- A fiscalização do contrato será exercida pelo servidor xxxxx, matrícula xxxxx.

CLÁUSULA DÉCIMA- DA RESCISÃO.

10.1- O Contrato poderá ser rescindido:

I - A inexecução, total ou parcial, deste contrato ensejará a sua rescisão, com as consequências contratuais previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;

II - O contratante poderá rescindir administrativamente o respectivo Contrato, nas hipóteses previstas no art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, com as

consequências elencadas no art. 139, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS PENALIDADES.

11.1- Por qualquer infração às cláusulas deste contrato, na forma do Artigo 155, 156 e seguintes da Lei nº. 14.133/2021, a CONTRATADA ficará sujeito às seguintes penalidades:

I- Advertência;

II- Multa, correspondente a 30% (trinta por cento) do valor total do contrato, em caso de rescisão do contrato nos casos do Artigo 155, incisos I, li, III, da Lei N. 14.133/2021;

III- Multa, a ser fixada pela respectiva autoridade, nos demais casos previstos no Artigo 155 da Lei N. 14.133/2021;

IV- Impedimento de licitar e contratar;

V- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

Parágrafo Único- Na aplicação das penalidades previstas nesta cláusula, a autoridade analisará a gravidade da infração.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DOS CASOS OMISSOS.

12.1- Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas federais de licitações e contratos administrativos e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DO FORO.

13.1-Para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes dos termos deste contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Bonfinópolis-MG, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a sê-lo

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor e valia, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

Natalândia/MG, ---- de ----- de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NATALÂNDIA/MG

-----**Prefeito**
LOCATARIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

_____	/	_____
Nome:		Nome:
RG:		RG:

JUSTIFICATIVA

DADOS DO FORNECEDOR/PROPRIETÁRIO:

NOME: ELZI PAULO MALAQUIAS, inscrito no CPF sob nº 030.005.426-20, residente e domiciliando na Rua Machado, nº 1769, Centro, em Natalândia/MG – CEP: 38.658-000.

DADOS DO BEM IMÓVEL:

Características: Imóvel urbano, construído em alvenaria, revestido e pintado, de topografia plana, possui telhado, piso cerâmico, forro em PVC, com execução no banheiro, constituído por 6 cômodos, sendo: 01 sala de jantar, 01 cozinha, 03 quartos e 01 banheiro, em bom estado de conservação com instalações elétricas e hidráulicas com área construída de 73,15m².

LOCALIZAÇÃO:

Situada na Rua São José, nº 630, Centro, Natalândia/MG, CEP: 38.658-000.

O imóvel acima descrito foi o que julgamos mais apropriado dentre os visitados no município, para atender as necessidades, pois possui características necessárias para o bom desenvolvimento dos trabalhos, além de espaço suficiente para o acolhimento dos adolescentes e possui localização estratégica. Essa seria a síntese dos atributos do imóvel que explique os detalhes da contratação, apresentando a fundamentação rara dispensa de licitação.

DAS RAZÕES PARA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

A razão da escolha do Locador acima identificado deu-se em razão das características e localização do imóvel, tendo em vista a necessidade de acolher adolescentes em situação de vulnerabilidade, levando em conta que o espaço é de fácil acesso e atende as necessidades do Município.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

O prazo da presente locação é de 02 (dois) meses.

DO VALOR DA LOCAÇÃO:

Para se chegar ao valor justo da locação, a Administração atenderá ao estabelecido no "Laudo de Avaliação" e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Observou que o imóvel se encontra em bom estado de conservação, possui segurança e uma boa localização, visto que se encontra bem próximo a área central da cidade.

Segue em anexo a documentos necessários para eventual contratação.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me.

Natalândia/MG, 30 de outubro de 2025.

Ronei Costa Lima
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL

SITUADA NA RUA SÃO JOSÉ, Nº 30, CENTRO, NATALÂNDIA/MG, CEP: 38.658-000

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem o presente a finalidade de relatar as anomalias na edificação na parte interna e externa, e outras análises referentes às áreas comuns do imóvel, localizado na Rua São José, nº 630, Centro, Natalândia/MG, CEP: 38.658-000. // ///

Conforme vistoria efetuada in-loco em 30 de outubro de 2025, visando apontar possíveis avarias no imóvel para fins locatórios, mas diante da visita técnica a edificação não apresenta patologias a ser sanada.

COMPARTIMENTOS:	PISOS	PAREDES	FORROS	PORTAS	JANELAS
CÔMODOS:	CERÂMICO	PINTADA	PVC	VENEZIANA	VENEZIANA
BANHEIRO:	CERÂMICO	CERÂMICO	S/ FORRO	VENEZIANA C/ ALGUNS PONTOS ENFERRUJADOS	BLINDEX
FACHADAS:	PINTADA	----	-----	-----	----
TIPO DE CONSTRUÇÃO:	(X) ALVENARIA				
COBERTURA:	TELHA PLAN				
FECHAMENTO DO TERRENO:	MURO E PORTÃO				
ILUMINAÇÃO NATURAL:	BOA				
PADRÃO DE ACABAMENTO:	MÉDIO/NORMAL				

PARTE ELÉTRICA.

As patologias da parte elétrica ocorrem de forma correta sem danos e com segurança para ser utilizado no momento presente.

CONCLUSÕES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Fica ressaltado que não a necessidade de fazer reparo neste imóvel estando apto para alocar no momento presente.

Natalândia/MG, 30 de outubro de 2025.

Thiago Couto Ribeiro
Engenheiro Civil

Anexo I

FOTOS DO IMÓVEL

























LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO:

Imóvel urbano, construído em alvenaria, revestido e pintado, de topografia plana, possui telhado, piso cerâmico, forro em PVC, com execução no banheiro, constituído por 6 cômodos, sendo: 01 sala de jantar, 01 cozinha, 03 quartos e 01 banheiro, em bom estado de conservação com instalações elétricas e hidráulicas com área construída de 73,15m².

VALOR MENSAL: R\$ 800,00 (oitocentos reais).

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.

PROPRIETÁRIO: ELZI PAULO MALAQUIAS

CPF: 030.005.426-20

OBJETO: Rua São José, nº 630, Centro, Natalândia/MG, CEP: 38.658-000.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

1- INTRODUÇÃO:

1.1- O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um imóvel, sito na Rua São José, nº 630, Centro, Natalândia/MG, CEP: 38.658-000, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

2- METODOLOGIA:

2.1- Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação e Grau de Precisão.

3- PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

3.1- A Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade.

3.2- Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.3- Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.4- Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

4.1- Trata-se de um imóvel urbano, situado na Rua São José, nº 630, Centro, em Natalândia/MG, CEP: 38.658-000, construído em alvenaria, revestido e pintado, de topografia plana, possui telhado,

piso cerâmico, forro em PVC, com exceção no banheiro, constituído por 6 cômodos, sendo: 01 sala de jantar, 01 cozinha, 03 quartos e 01 banheiro, em bom estado de conservação com instalações elétricas e hidráulicas com área construída de 73,15m².

5- AVALIAÇÃO FINAL:

5.1- Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro demonstrativo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: R\$ 800,00 (oitocentos reais).

Devido a realidade do mercado imobiliário da cidade, com alta demanda de locação de imóveis, influenciando assim, nos valores de aluguéis do Município de Natalândia/MG.

Natalândia/MG, 30 de outubro de 2025.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PORTARIA Nº 1.395/2025

José Aparecido Pires Maciel
Presidente

Isabely Araújo Gomes
Vice-Presidente

Fábio Cícero Alves da Silva
Secretário Executivo

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL.

1- DO OBJETO

1.1- Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

2- JUSTIFICATIVA

2.1- A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao acolhimento provisório de adolescentes em situação de vulnerabilidade social e/ou risco pessoal, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

2.2- A necessidade da locação justifica-se pela ausência de imóvel próprio do Município com estrutura adequada para o funcionamento do serviço de acolhimento institucional, que exige ambiente seguro, salubre e com condições de moradia digna, conforme as diretrizes do Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei Federal nº 8.069/1990) e das normas do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

2.3- O imóvel a ser locado deverá dispor de espaço físico compatível com o número de acolhidos, garantindo quartos, banheiros, cozinha, lavanderia, área de convivência e demais dependências necessárias para assegurar o bem-estar e a privacidade dos adolescentes.

2.4- Dessa forma, a contratação visa garantir a continuidade e efetividade da política pública de proteção especial de alta complexidade, assegurando condições adequadas para o acolhimento temporário, o acompanhamento psicossocial e a reintegração familiar ou comunitária dos adolescentes atendidos.

3- DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

Item	Especificação	Und	Quant.	Valores (R\$)	
				Mensal.	V.Total
01	Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.	Mês	2	R\$ 800,00	R\$ 1.600,00

4- DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

4.1- De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o valor da locação, pela Administração Municipal, sendo fixado em R\$ 800,00 (oitocentos reais) mensais, conforme documento anexado aos autos.

5- VIGÊNCIA DO CONTRATO

5.1- O Futuro contrato terá vigência de 02 (dois) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo. A gestão do contrato ficará a cargo desta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, através de seu gestor.

6- DO PAGAMENTO E REAJUSTE

6.1- O aluguel mensal deve ser pago até o dia 15 do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos LOCADORES e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do LOCATÁRIO.

6.1.1- O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

7- DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

7.1- Oportuno registrar que as despesas decorrentes da locação ocorrerão na seguinte dotação orçamentária: **02.06.01.08.122.0801.2130.3.3.90.36.00 – FICHA 329.**

8- OBRIGAÇÕES DAS PARTES

I- Da Locatária:

- a)-** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no contrato;
- b)-** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c)-** Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d)-** Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e)-** Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)-** Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g)-** Não modificar a forma externa ou internado imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- h)-** Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- i)-** Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e água;
- j)-** Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- k)-** Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- l)-** Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

II- Do Locador:

- a)-** Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;

- b)-** Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura;
- c)-** A pagar os impostos, as taxas e despesas extraordinárias, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- d)-** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o MUNICÍPIO tem preferência para adquirir o imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial;
- e)-** Permitir, a qualquer tempo, a retirada do imóvel dos equipamentos e desfazimento das instalações, tais como balcões, guichês, divisórias e etc.

9- FISCALIZAÇÃO

9.1- Observado o disposto no artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/21, a gestão do contrato será realizada pelo gestor da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, responsável pelo acompanhamento do contrato.

9.1.1- A fiscalização do contrato será exercida pela servidora Viviana Aparecida Valim, Portaria nº 1362/2025, matrícula 1066-9.

10- DOCUMENTOS QUE INTEGRAM ESTE TERMO DE REFERÊNCIA

10.1. Integram o presente Termo de Referência, os seguintes anexos:

- a)** Laudo de Avaliação;
- b)** Documentos para a Habilitação;
- c)** Documentos do imóvel.

Natalândia/MG, 30 de outubro de 2025.

Ronei Costa Lima
Secretária Municipal de Desenvolvimento Social.

DESPACHO

Da: Comissão de Apoio
Para: Setor de Contabilidade.

Prezado Senhor

Vem solicitar desta unidade a previsão orçamentária para locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Bruna Adaleia Moreira da Silva
Agente de Contratação

DECLARAÇÃO DE DISPONIBILIDADE E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

Declaro, nos termos do Quadro de Detalhamento das Despesas - QDD e para fins de informação de disponibilidade orçamentária e financeira, nos termos do artigo 72, IV, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que a despesa abaixo identificada tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e é compatível com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigentes.

Declaro ainda que a despesa preenche os requisitos exigidos pela Lei Complementar nº 101/00, especialmente aqueles contidos nos artigos 16 e 17, pois está abrangida pelos créditos genéricos, de forma que somadas todas as despesas da mesma espécie, realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não ultrapassam os limites estabelecidos para o exercício de 2025.

Despesa: Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

Valor da contratação: R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais)

Dotação Orçamentária: **02.06.01.08.122.0801.2130.3.3.90.36.00 – FICHA 329.**

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Fábio Cícero Alves da Silva
CRC/MG 094.502
Contador

TERMO DE AUTUAÇÃO

OBJETO: Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG. **CERTIFICO** para os devidos fins que se fizerem necessários que nesta data autuei o presente Processo Administrativo sob o nº 120/2025, Inexigibilidade nº 030/2025.

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Bruna Adaleia Moreira da Silva
Agente de Contratação

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 120/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 030/2025

OBJETO: Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

AUTORIZAÇÃO PARA CONTRATAÇÃO

Considerando tudo o que dos autos consta, e levando-se em conta o disposto do artigo 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, autorizo a locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG, junto a Pessoa Física **ELZI PAULO MALAQUIAS**, inscrito no CPF sob nº 030.005.426-20, no valor global em R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

PAULO SÉRGIO LAURINDO MODESTO.
Prefeito.

SOLICITAÇÃO DE PARECER JURÍDICO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 120/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 030/2025

Do: Setor de Licitações

Para: Assessoria Jurídica

Assunto: Solicitação de Parecer Jurídico

Senhor Assessor:

De conformidade com o artigo 72, inciso III da Lei 14.133/2021, venho através do presente solicitar a Vossa Senhoria, **PARECER JURÍDICO** sobre a possibilidade e legalidade da contratação direta, por Inexigibilidade, nos termos do artigo 74, V, da Lei 14.133/2021, com a Pessoa Física **ELZI PAULO MALAQUIAS**, inscrito no CPF sob nº 030.005.426-20, no valor global em R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), para locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG. Na certeza de ser atendido, antecipo agradecimentos.

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Bruna Adaleia Moreira da Silva
Agente de Contratação

DESPACHO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 120/2025
INEXIGIBILIDADE Nº 030/2025

Senhor Prefeito.

Estando cumpridas todas as fases visando à abertura do processo de Inexigibilidade, para Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG, junto à Pessoa Física **ELZI PAULO MALAQUIAS**, inscrito no CPF sob nº 030.005.426-20, no valor global em R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais), solicito de Vossa Excelência a possibilidade da Ratificação.

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Atenciosamente,

Bruna Adaleia Moreira da Silva
Agente de Contratação

RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 120/2025

INEXIGIBILIDADE Nº 030/2025

CONSIDERANDO, que o Processo nº 120/2025, se encontra em conformidade com a legislação pertinente, art., 72, VII e art. 74, V da Lei Federal nº. 14.133/2021, e considerando a regularidade dos documentos constantes dos autos e o parecer da Assessoria Jurídica, **RATIFICO**, a Inexigibilidade nº. 030/2025, em favor da Pessoa Física **ELZI PAULO MALAQUIAS**, inscrito no CPF/MF sob nº 030.005.426-20, no valor mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais), correspondendo o valor global em R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

Objeto: Locação de imóvel para acolhimento de adolescentes provisoriamente em apoio pela Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social do Município de Natalândia/MG.

Depois de cumpridas as formalidades de praxe, **AUTORIZO**, a contratação em questão.

PUBLIQUE-SE, na forma da Lei.

Natalândia/MG, 31 de outubro de 2025.

Paulo Sérgio Laurindo Modesto
Prefeito