



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

Lei Federal nº. 14.133/2021

1 – Setor requisitante: Presidência

2 – Objeto: Aquisição de imóvel urbano, com área total do terreno de 522,00 m² e área total construída de aproximadamente 365,40m², situado a praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG.

Classificação:

- Serviço não continuado
 Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
 Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
 Material de consumo
 Material permanente / equipamento

Forma de Contratação sugerida:

Inexigibilidade Art. 74 inciso V.

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.

Dispensa Art. 75 inciso na forma eletrônica - Sistema de registro de preços/ata de registro de preços: SIM NÃO

Pregão

Para a hipótese de pregão, assinalar: sistema de registro de preços/ata de registro de preços: SIM
 NÃO

Concorrência



8 – Prestação de serviços:

Aplica Não se aplica

8.1 - Continuado Não Continuado

8.2 - Parcela Única Semanal Quinzenal Mensal

Outro (especificar):

9 – Regime de execução:

Aplica Não se aplica

Empreitada por preço unitário Empreitada por preço global

Empreitada integral Fornecimento/ prestação de serviço associado

Contratação por tarefa Contratação integrada

Contratação semi-integrada

10 – Habilitação específica para o objeto:

Não

Sim. Especificar

Laudo de vistoria do profissional certificado pelo órgão competente, CRECI e/ou CREA

Laudo de avaliação da casa e apresentação da necessidade da aquisição, realizado pela comissão de avaliação, designada pelo presidente.

11 – Responsabilidade específica do contratante:

Não

Sim. Especificar

Realizar os tramites necessários para efetivar a transferência e exigências cartoriais, para emissão das certidões, lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e seu respectivo registro.

12 - Local de entrega/execução do serviço, critérios de aceitação do objeto:

O imóvel será recebido provisoriamente no prazo necessário para efetivação das certidões, pelo(a) responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Documento de Formalização de Demanda e na proposta.

O imóvel será recebido definitivamente no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento provisório, ou após a emissão e verificação das certidões e a devida transferência documental.



13 – Celebração de Contrato/ Ata de registro de preços formal:

() Aplica (x) Não se aplica*

Contrato ou Ata de registro de preços:

Comissão de avaliação

* Lei 14.133/21

Art. 95. O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço:

I - dispensa de licitação em razão de valor;

II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor.

§ 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no [art. 92 desta Lei](#).

§ 2º É nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, salvo o de pequenas compras ou o de prestação de serviços de pronto pagamento, assim entendidos aqueles de valor não superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

14 – Créditos orçamentários:

01.01.10.01.031.0021.1610.4.4.90.61.00.Aquisição de Imóveis de Domínio Público

Ficha: **03**

Fonte de Recurso: **1.00.00**

15 – Estimativa de valor de contratação:

Valor total estimado R\$260.000,00 (Duzentos e secenta mil reais). Conforme proposta apresentada pelo vendedor, e laudo de avaliação anexo ao processo, demonstrando que é o valor de mercado.

16 – Definição da necessidade de elaboração ou não de Estudos Técnicos Preliminares (ETP):

() Com base na baixa complexidade do objeto, o Estudo preliminar e o gerenciamento de riscos da contratação serão dispensados para esta contratação, bastando a elaboração de Termo de referência ou Projeto Básico.

(x) Devido a alta complexidade do objeto será necessária a elaboração do Estudo preliminar.

17 – Da formalização da demanda:

Nome: Altair Elias

Cargo: Presidente da Câmara Municipal de Vargem Bonita/MG

Vargem Bonita, 17 de setembro de 2024.

Altair Elias - Presidente



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 18/2024

Considerando que estudo técnico preliminar trata-se de documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma aquisição que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao anteprojeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação;

Sirvo-me do presente para apresentar Estudo Técnico Preliminar:

Objeto: Aquisição de imóvel urbano, com área total do terreno de 522,00 m² e área total construída de aproximadamente 365,40m², situado a praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG.

I - Descrição da necessidade da aquisição, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público:

Com a aquisição do imóvel objeto deste processo, esta casa Legislativa ampliará seu espaço físico, visando possibilitar a iminente demanda para contratação de mais servidores para exercerem as atividades cotidianas legislativas e administrativas. Ressalta-se a grande necessidade de aquisição deste imóvel, por se tratar de um imóvel de valor histórico ao Município e a esta Casa, pois foi a primeira sede do Poder Executivo e Legislativo. Local onde após a aquisição poderá ser desenvolvidas várias atividades voltadas ao Legislativo, como o desenvolvimento do Projeto Parlamento Joven, que visa levar conhecimentos da política a jovens de todo o município, fomentando o desenvolvimento e alavancagem de melhores futuros gestores públicos. Há possibilidade também de criação de centro histórico do município, onde poderão ser expostos o acervo fotográfico da Câmara, o qual remete a toda história política do município.

II – Demonstração da previsão da aquisição no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração

A indicação para aquisição do referido imóvel foi manifestada por todos vereadores ao Presidente da Câmara de Vargem Bonita, o qual autorizou, através de documento formal a aquisição de imóvel urbano, com área total do terreno de 522,00 m² e área total construída de aproximadamente 365,40m², situado a praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG.

Não foi elaborado PCA para o exercício de 2024, está em fase de planejamento para o exercício de 2025.

III - Requisitos da aquisição;

A aquisição deverá ser realizada de acordo com a Lei 14.133/21, em seu Artigo 74 Inciso V, mediante as justificativas apresentadas pelo relatório da comissão de avaliação nomeada para tal. Deverá ser observados os prazos cartorais e documentais para as devidas transferências, as quais são requisitos para o pagamento ao vendedor. O imóvel deverá atender os requisitos de localização e utilidade a este Legislativo.



Para a contratação em questão, o vendedor do imóvel deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

Ser cidadão brasileiro e estar em gozo dos direitos civis e políticos;

Representar matrícula atualizada do imóvel a ser adquirido pelo município livre e desembaraçado de qualquer ônus.

O Município contratante terá a responsabilidade de realizar todos os procedimentos administrativos bem como efetuar o pagamento das despesas de escrituração e registro em nome do município, após a efetivação da negociação.

IV – Estimativas das quantidades para a aquisição, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala:

Será realizada a aquisição de um imóvel urbano, no valor de R\$260.000,00 (Duzentos e secenta mil reais)

V - Levantamento de mercado, que consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções;

() não aplica

(x) aplica, justifique: Foi realizada análise de mercado através de profissional qualificado, registrado no órgão pertinente, CRECI, o qual demonstrou seu valor de mercado e a vantajosidade da aquisição perante a localização.

Conforme pesquisa de mercado realizada, para solução da necessidade administrativa, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar, vislumbra-se possível, sob o aspecto técnico e econômico, a aquisição de imóvel urbano, com área total do terreno de 522,00 m² e área total construída de aproximadamente 365,40m², situado a praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG

AS PECULIARIDADES DO OBJETO: Um imóvel urbano situado a Praça dos Capangueiros nº23, confrontante com a sede da Câmara Municipal a sua direita e ao Anexo 1 da Câmara Municipal a sua esquerda. Fato estes de confrontamento que atende o constante na Lei 14.133/21 em seu artigo 74 Inciso V § 5º linha III, demonstrando sua singularidade.

VI – Estimativa do valor da aquisição, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação

Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 260.000,00 (duzentos e secenta mil reais). Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o relatório emitido por profissional devidamente qualificado e registrado por órgão competente e parecer da comissão de avaliação, nomeada pela presidência.

VII - 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 inexigibilidade de licitação para aquisição do imóvel. Isso porque as principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é a localização, estrutura física e valor, quando comparado as características físicas do imóvel. Conforme se evidencia no caso em análise,



a escolha do imóvel baseia-se por este ser o único imóvel do município que atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para finalidade que se destina a aquisição do imóvel. No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende as necessidades de estrutura e localização

VIII – Justificativas para o parcelamento ou não da aquisição;

Para o presente caso a aquisição não se enquadra no parcelamento, *será realizado um único pagamento.*

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado. Em vista disto, o princípio do parcelamento não deverá ser aplicado à presente contratação.

IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

Declarar os benefícios diretos e indiretos que o órgão almeja com a aquisição, em termos de economicidade, eficácia, eficiência, de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, inclusive com respeito a impactos ambientais positivos (por exemplo, diminuição do consumo de papel ou de energia elétrica), bem como, se for o caso, de melhoria da qualidade de produtos ou serviços oferecidos à sociedade.

X – Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

Não se aplica. Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução a ser contratada, com exceção de abertura de processo administrativo para o rito processual de acordo com a Lei Federal nº 14133/2021.

XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes

não aplica

aplica, justifique:

A contratação não tem relação com outro processo.

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

XII - Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;



CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM BONITA-MG
Praça dos Capangueiros, 21 – Centro – Vargem Bonita – MG
TELEFAX (37) 3435-1122
CEP: 37922-000 CNPJ: 04.465.727/0001-03
Email: *camarasecretariavb@gmail.com*

não aplica. Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação, tendo em vista que é a aquisição de imóvel urbano.

aplica, justifique:

XIII - Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

Aquisição de imóvel urbano. Ao efetivar a aquisição a Câmara Municipal ampliará seus espaços físicos, contribuindo para um melhor ambiente para abrigar servidores e projetos futuros, visando sempre um bom atendimento a população. Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

DECLARAÇÃO

Declaro para todos os fins que com base no DFD, demais documentos da Presidência sobre a solicitação da compra do imóvel, informações, justificativas e com base no Estudo Técnico Preliminar da Presidência, a aquisição se encontra :

Viável

Inviável

.....
Agente de contratação ou comissão de contratação

Vargem Bonita, 17 de setembro de 2024.

Altair Elias - Presidente



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Aquisição de imóvel urbano, com área total do terreno de 522,00 m² e área total construída de aproximadamente 365,40m², situado a praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG.

FUNDAMENTAÇÃO:

A presente aquisição, objeto deste termo de referência, tem amparo legal integralmente e está fundamentada no artigo 74, inciso V, 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.

JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO: A Justificativa e objetivo da aquisição encontram-se pormenorizados em Tópico específico do **DFD**, apêndice deste termo de referência.

DESCRIÇÃO DOS ITENS E ESTIMATIVA DE VALOR:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	UNID.	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
-------------	-------------------------------	--------------	---------------	-----------------------	--------------------



01	Cod:1342 – IMÓVEL URBANO - Imóvel com construção, conforme matrícula 13.816 de 6/12/2021 do livro 2 de registro geral do Cartório de Registros de imóveis da Comarca de São Roque de Minas/MG, situado a Praça dos Capangueiros nº 23, centro de Vargem Bonita/MG.	UND	1	260.000,00	260.000,00
-----------	--	-----	---	------------	------------

4 – CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES: PRAZO, FORMA E LOCAIS DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS:

A presente aquisição está fundamentada no artigo 74, inciso V, parágrafo 5º da Lei Federal 14.133 de 01 de abril 2021. No bojo do processo administrativo, consta um laudo de avaliação, elaborado por profissional legalmente habilitado, certificando a equivalência do valor do bem ao mercado imobiliário de Vargem Bonita. Também, encontra-se o Parecer da Comissão Especial de avaliação, instituída por ato normativo da Presidência desta Casa, em que faz uma análise do valor de mercado do imóvel, sua singularidade para a Câmara Municipal, além da verificação das condições da construção existente no terreno, levando-se em consideração o seu estado de conservação e necessidade de adaptação para atender às necessidades da Administração Pública.

A contratação será formalizada através de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexo de Notas de Vargem Bonita/MG. O registro da escritura, será feito junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São Roque de Minas/MG.

As despesas relacionadas à lavratura da Escritura e seu registro, será de responsabilidade da Contratante, que deverá realizar os atos de formalização em até 30 (trinta) dias.

5 – DA FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

5.1 - O pagamento será efetivado, mediante transferência bancária em conta a ser indicado pelo Contratado, em até 03 (três) dias após a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

5.2 - Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, se cabível ao presente caso.

6 - DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

6.1 – São obrigações da CONTRATANTE:

6.1.1 - Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas na Escritura Pública de Compra e Venda;

6.1.2 - Realizar o pagamento de todas as despesas necessários à formalização da negociação, tais como: Impostos e taxas (quando devido); Escrituração e Registro/Averbação juntos aos Cartório de Notas e Registro de Imóveis;

6.1.3 – Comunicar o Sr. Prefeito Municipal a comparecer perante o Cartório de Notas para assinar a Escritura Pública de Compra e Venda e promover seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados de sua assinatura;



6.1.4 - Arcar com todas as despesas relacionadas ao imóvel, após a imissão na posse, tais como: Taxas condominiais, Imposto Territorial e Predial Urbano (IPTU), tarifas de serviços públicos de energia elétrica, água, telefonia.

6.2 – Obrigações do CONTRATADO

6.2.1. Fornecer o objeto de acordo com as especificações, quantidade e prazos, bem como nos termos da sua proposta, assumindo exclusivamente os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

6.2.2. Atender às determinações regulares emitidas pela autoridade superior (art. 137, II, da Lei n.º 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

6.2.3. Entregar o imóvel devidamente escriturado e registrado, livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do COMPRADOR na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;

6.2.4. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato ao COMPRADOR, antes da emissão na posse;

6.2.5. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a data de entrega das chaves, momento em que o comprador será imitado na posse do imóvel.

6.2.6. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada no Cartório de Notas, no prazo de até 30 (sessenta) dias, após a homologação do processo de aquisição.

7 - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

7.1 - Para fazer face às despesas originárias do contrato será utilizada a seguinte dotação orçamentária:

Dotação: 01.01.10.01.031.0021.1610.4.4.90.61.00.Aquisição de Imóveis de Domínio Público

Ficha: 03

Fonte de Recurso: 1.00.00

Vargem Bonita, 17 de setembro de 2024.

Altair Elias
Presidente do Legislativo