



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER

Documento de Oficialização de Demanda nº 1/2024/JUCER-ERBUR

De: JUCER-ERBUR

Para: JUCER-PRESIDÊNCIA

Processo Nº:0018.001376/2024-28

Assunto: Locação de imóvel em Buritis/RO.

DOCUMENTO DE OFICIALIZAÇÃO DA DEMANDA – DOD

1. INTRODUÇÃO

Com o advento da Lei nº 14.133/2021 foram traçados novos parâmetros para realização das contratações na administração pública, no caso em tela, a contratação direta por inexigibilidade e dispensa de licitação, haja vista o seu Art. 72 inovar com a instrução do documento de formalização de demanda cujo formato é necessário definir estimativa da despesa, demonstração de compatibilidade da previsão de recursos orçamentários, justificativa de preço, autorização da autoridade competente entre outros requisitos que proporcionem a clareza, objetividade e legalidade no processo administrativo para atender a demanda desta Autarquia.

Nas palavras de [STROPPIA e PÉRCIO \(2022\) em seu artigo "O Processo de Contratação Direta na Lei nº 14.133/2021"](#):

O documento de formalização da demanda (DFD) é o documento inicial, o começo de tudo. É nele que deve ser retratada a necessidade do setor demandante, o problema precisa ser resolvido por meio de uma contratação. A demanda pode, sim, estar formalizada já com a indicação do objeto especificamente pretendido, como ocorre de praxe, ou seja, com a solução para o problema, mas precisará ser entendida para além disso, a partir da necessidade a ser satisfeita, de modo que o estudo técnico preliminar possa verificar eventual existência de outras soluções econômica e tecnicamente viáveis, ampliando as opções da Administração.

Em conjunto com a disposição do Art. 18 da referida lei, ressalta-se a necessidade da fase preparatória do processo licitatório ter ênfase no "planejamento", o qual deve coincidir com a memória de cálculo presente no PPA 2024-2027, (0039972009) no item 4, subitem 4.13, no PTRES 23.122.1015.2087 - ASSEGURAR A MANUTENÇÃO ADMINISTRATIVA DA UNIDA, no elemento de despesa 339039.

O presente documento de oficialização da demanda pretende demonstrar a necessidade, o objeto, a modalidade e demais elementos que compõem o orçamento para viabilizar a execução e pagamento da despesa, entre outros elementos que favoreçam a elaboração de Termo de Referência e Estudo Técnico Preliminar se for necessário.

Desta forma, conceitua-se o DOD como um "*documento que dá o início a contratação, nele a área demandante deverá inserir as informações preliminares da aquisição/contratação, indicar equipe de planejamento da contratação, análise quanto ao alinhamento estratégico da contratação ao PDI, dentre outras*" ([Oficialização da Demanda](#)).

2. IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE DEMANDANTE

Unidade Orçamentária: 11022 - Junta Comercial do Estado de Rondônia

Setor: Escritório Regional de Buritis - ERBUR/JUCER

2.1. **SERVIDOR RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO DA DEMANDA**

Nome: Gerusa Martins

Cargo: Chefe do Escritório Regional de Buritis

E-mail: erbur@jucer.ro.gov.br

Comissão para Acompanhamento e Fiscalização da Execução de Contratos - CAEC/JUCER

Portaria nº 38/JUCER - Publicado em D.O.E□. de 20 de Março de 2023 (0036772029)

E-mail: caecjucer@gmail.com

3. **JUSTIFICATIVA**

3.1. **Situação Atual**

Atualmente a JUCER mantém o Contrato nº 001/2020 (10268742), com a a senhora Laurinda Rodrigues da Silva Parizi, cujo objeto é a locação do imóvel (sala comercial), medindo 18 m², situado na Rua Helenita Ferreira de Souza, nº 1547, Setor 01, em Buritis/RO, para abrigar as instalações e funcionamento do Escritório Regional da JUCER, com vigência até o dia **12 de fevereiro de 2025, nos termos do Sexto Termo Aditivo ao Contrato nº 01/2020/JUCER (0045353772)**.

Considerando a necessidade desta Autarquia em continuar com a prestação de serviços no município de Buritis/RO, assim como, a necessidade de alteração do tamanho do imóvel a ser locado, em razão do **Acordo de Cooperação Técnica nº 004/JUCER/PGE/2023 (0040835738)**, anexo ao celebrado entre a Junta Comercial do Estado de Rondônia - JUCER e o Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas do Estado de Rondônia - SEBRAE/RO, objetivando fomentar a transformação local através da implantação de políticas integradas de desenvolvimento com vistas à efetiva geração de emprego e renda no estado de Rondônia.

Assim, se faz necessária adoção de procedimentos para realização de um novo contrato de locação de imóvel no município em comento, por um período de 60 (sessenta) meses de acordo com o Art. 106, com a possibilidade de prorrogação com fulcro no art. 107, da Lei nº 14.133/21, tendo em vista o interesse público, conforme estabelece o Inciso VIII do Art. 137 da Lei nº 14.133/21.

3.2. **Da Necessidade da Contratação**

Levando em consideração o bom andamento das atividades fins da Junta Comercial do estado de Rondônia, assim como, o atendimento à cooperação técnica com o SEBRAE/RO, visando a implantação do canal de atendimento presencial denominado PARCEIRO SEBRAE no Escritório Regional de Buritis/RO, faz-se necessária a alteração do imóvel de funcionamento do Escritório Regional de Buritis/RO, para um imóvel que ofereça adequabilidade às instalações da parceria supracitada, acessibilidade e boa localização urbana, com proximidade de outros serviços de apoio ao empreendedor.

Portanto, como pontuado, a locação do imóvel é imprescindível para suprir as necessidades da JUCER, em razão da citada parceria firmada, de forma a constituir uma estrutura de modernidade e desenvolvimento socioeconômico da região onde se situa, garantindo a qualidade nos serviços prestados ao cidadão e, além disso, mantendo a produtividade do Escritório Regional de Buritis/RO, vez que o ambiente adequado é necessário para manter a qualidade dos serviços prestados.

4. **RELEVÂNCIA PARA O INTERESSE PÚBLICO**

Levando em consideração o *Princípio do interesse público*, tanto de ordem primária como secundária, o Estado deve adequar o seu aparato instrumental para cumprir com o dever constitucional, priorizando os anseios sociais e funcionais desta autarquia.

Justifica-se a sua relevância uma vez que o imóvel objeto de contratação necessita atender integralmente às necessidades desta Autarquia e, por conseguinte, ao interesse público, nos moldes do disposto no Art. 74, inciso V e § 5º, incisos II e III da Lei n.º 14.133/21, *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:

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.

Isto posto, as informações constante no Ofício nº 980/2024/JUCER-ERBUR (0050677237) e Ofício nº 3425/2024/SEPAT-COOPI (0050989895), atendem integralmente ao disposto na Lei n.º 14.133/21, uma vez que o serviço se configura como um serviço essencial para o desempenho das atividades desta JUCER.

5. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

5.1. ITENS QUE COMPÕEM A SOLUÇÃO

Item	Especificação Detalhada	Unid	Quantidade
01	Contratação de serviços de locação de imóvel, no município de Buritis/RO, com as seguintes características: Imóvel comercial em alvenaria, em local de fácil acesso e em bom estado com medidas contendo no mínimo 40 m ² , 01 banheiro, 01 copa, água encanada, internet, higienização do ambiente 2 vezes na semana, acessibilidade, boa localização urbana e tributos municipais (IPTU, Taxa coleta de resíduos sólidos) com ônus para o Locador, por um período de 60 (sessenta) meses com a possibilidade de prorrogação.	meses	60

6. OBJETO DE CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado trata-se de um imóvel comercial, construído em alvenaria, boas condições, acessibilidade, situado na Rua Vitória, nº 1115, no Município de Buritis/RO.

O imóvel objeto de contratação, atende integralmente às necessidades da JUCER, visto que possui todas as características e adequações, tais como: imóvel comercial em alvenaria, em local de fácil acesso e em bom estado com medidas contendo no mínimo 40 m², 01 banheiro, 01 copa, fornecimento de água encanada, internet, higienização do ambiente 2 vezes por semana, acessibilidade, boa localização urbana e tributos municipais (IPTU, Taxa coleta de resíduos sólidos) com ônus para o Locador; uma vez que há demasiada escassez de imóveis que atendam aos interesses desta Autarquia naquele Município.

() Serviço não continuado

(X) Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra

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

7. DEFINIÇÃO DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO/FORMA DE CONTRATAÇÃO SUGERIDA

A contratação do objeto deste Documento de Oficialização da Demanda será realizada na forma de contratação direta por INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, e observará os preceitos de direito público, além dos dispositivos legais pertinentes, notadamente às normas e procedimentos administrativos da Lei nº 14.133/2021, especificamente os Arts. 51 e 74, inciso V, § 5º que estabelecem:

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.

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 - ...

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.

Modalidades da Lei n.º 14.133/2021:

- Pregão
- Dispensa de Licitação - Lei 14.133/2021
- Inexigibilidade de Licitação – Art. 74 inciso V da Lei 14.133/2021
- Adesão à IRP (Intenção de Registro de Preço) de outro Órgão

O valor total estimado da contratação é de **R\$ 25.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)** anual conforme **Proposta (0051540301)**, cujo valor apresentado adequa-se ao objeto descrito no item 5.1 deste documento, o qual deverá ser dividido em parcelas iguais no decorrer do serviço de locação de imóvel.

8. CUSTO DA CONTRATAÇÃO

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações. A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do art. 37 da CF/1988:

(...)

“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.”

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação. Trata-se o objeto em comento de contratação realizada sob a obediência ao estabelecido no 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, onde se verifica ocasião em que é cabível a inexigibilidade de licitação.

O custo total estimado para contratação está dentro do valor estabelecido na Lei nº 14.133/2021, conforme **Proposta (0051540301)** no valor de **R\$ 25.200,00 (vinte cinco mil e duzentos reais)** anual, que deverá ser pago mensalmente no decorrer do serviço de locação de imóvel.

9. QUANTIDADE A SER CONTRATADA

O objeto de contratação trata-se de 01 (um) imóvel no município de Buritis/RO, conforme descrito no sub item 5.1 deste Documento de Oficialização de Demanda.

10. PROBLEMAS ACARRETADOS AO AMBIENTE INTERNO E EXTERNO

A não contratação implicaria na ausência de funcionamento do Escritório Regional do Município de Buritis, afetando diretamente a realização das atividades fins e respectivamente o atendimento ao público em geral no município supracitado e proximidades, assim como, prejudicando o cumprimento das obrigações assumidas na cooperação técnica firmada com o SEBRAE/RO.

11. PRÁTICAS E/OU CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE ECONOMICAMENTE VIÁVEIS ADOTADOS NA CONTRATAÇÃO

É de total responsabilidade da futura contratada, o cumprimento das normas ambientais vigentes.

12. OBJETIVOS E INICIATIVAS ESTRATÉGICOS DO PPA (2020-2023)

Objetivo do Programa 1015: Prover a unidade de recursos orçamentários e financeiros para atender as atividades administrativas, com aquisição de bens e serviços, gestão pessoal, operações especiais e outras, de natureza administrativa, classificadas como despesas correntes e de capital.

Lei Orçamentária Anual (LOA 2024): Ação 2087 – Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade.

Fonte de Recursos: 1899000001/2899000001

13. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA

O objeto de contratação se trata de serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra, o recurso orçamentário e financeiro está devidamente previsto no Plano Plurianual – PPA

2024/2027:

Lei Orçamentária Anual – LOA para 2024

Programa de Trabalho: 1015 - Gestão Administrativa do Poder Executivo

Projeto Atividade: 2087 - Assegurar a Manutenção Administrativa da Unidade

Natureza da Despesa: 339039-10 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - Locação de Imóveis

14. DECLARAÇÃO

Declaramos que todos os itens indicados neste documento e requisição de serviços:

(X) Constam na Lei Orçamentária Anual (LOA).

() **NÃO** constam na Lei Orçamentária Anual (LOA).

Submetemos à apreciação da autoridade ordenadora da despesa para os fins de direito.

Declaramos, para os devidos fins, ter conhecimento referente a:

Lei nº 14.133/2021, especialmente ao Art. 5º o que obriga a licitação a garantir a observância dos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da segregação de funções, da motivação, da vinculação ao edital, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade, da economicidade e do desenvolvimento nacional sustentável; os incisos do § 1º do Art.47 assim como o seu inciso II correspondente a licitação de serviços; o Art. 72 que versa sobre o processo de contratação direta; e por fim no Art. 74, inciso V e § 5º, incisos II e III da Lei n.º 14.133/21; ressaltando ainda às disposições do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro).

15. ENCAMINHAMENTO

Encaminhamos o presente Documento de Oficialização de Demanda ao Ordenador de Despesas para ciência e autorização de prosseguimento da contratação a ser realizada na forma de contratação direta por inexigibilidade de licitação, mediante atendimento de todas as normas legais vigentes em lei e estão em acordo com as competências desta unidade, sendo que, *EM ACORDO COM SEU ACEITE*, serão tomadas as medidas necessárias.

Porto Velho, data e hora do sistema.

Elaborado por: Gerusa Martins Chefe do Escritório Regional de Buritis/RO	Revisado por: Elaine de Souza Gerente da Divisão de Assuntos do Interior - DAI/JUCER	Autorizado por: JOSÉ ALBERTO ANÍSIO Presidente/JUCER
---	---	---

"Seja ético por excelência. Seja fiscal de sua consciência."



Documento assinado eletronicamente por **Elaine de Souza**, **Chefe de Unidade**, em 09/08/2024, às 10:41, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Jose Alberto Anisio**, **Presidente**, em 09/08/2024, às 11:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gerusa Martins**, **Chefe de Unidade**, em 09/08/2024, às 13:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0050656338** e o código CRC **C3FA5C72**.

Referência: Caso responda este Documento de Oficialização de Demanda, indicar expressamente o Processo nº 0018.001376/2024-28

SEI nº 0050656338