



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

1. DESCRIÇÃO DA DEMANDA

1.1 Adotar solução que permita a locação de imóvel para atender à demanda de concessão de benefício eventual – aluguel social.

2. INTRODUÇÃO

2.1 O procedimento inicial para o planejamento da contratação para locação de imóvel, consiste na elaboração do Documento de Formalização da Demanda - DFD emitido pelo setor requisitante, o qual materializa-se através do presente documento. Neste sentido, faço as justificativas para a locação, conforme abaixo, para que em seguida, a equipe de planejamento, possa através deste, elaborar o Estudo Técnico Preliminar – ETP (se for o caso) e Termo de Referência.

3. IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE

3.1 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

3.2 Responsável pelo levantamento da demanda: Sabrina Stela Alves

3.3 Contatos:

3.3.1 E-mail: social@pains.mg.gov.br

3.3.2 Telefone: 37.9.9907.4989

4. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda tem por objetivo a locação de imóvel urbano, no Município de Pains/MG, destinada a atender às ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, especificamente para a concessão de benefício eventual – Aluguel Social, voltado ao atendimento de famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade e risco social.

O benefício eventual de moradia temporária integra a Política Municipal de Assistência Social, em consonância com a Lei Municipal nº 1.312/2015 e Resolução



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

nº 014/2017 do CMAS Pains, constituindo instrumento essencial para assegurar proteção social imediata à pessoas e famílias que, por motivos excepcionais, encontrem-se em situação de desabrigado, risco social ou impossibilidade temporária de manutenção de moradia própria.

Essas situações, demandam resposta rápida e eficaz do Poder Público, tais como interdição de imóveis por risco estrutural, rompimento de vínculos familiares, violência doméstica, calamidades ou outras circunstâncias que impeçam a permanência do núcleo familiar em sua residência de origem. Nessas hipóteses, a ausência de solução habitacional temporária pode acarretar agravamento da vulnerabilidade social e violação de direitos fundamentais.

Registre-se que o Município não dispõe de imóveis próprios para suprir, de forma contínua e emergencial, a demanda relacionada ao aluguel social, tampouco se mostra viável a aquisição ou construção de unidades habitacionais para essa finalidade, considerando o caráter transitório, imprevisível e excepcional do benefício eventual.

Diante desse cenário, a locação de imóvel urbano específico revela-se a alternativa mais eficiente, célere e economicamente viável, permitindo o atendimento imediato das famílias beneficiárias, em local que garanta condições mínimas de habitabilidade, segurança, salubridade e integração à rede socioassistencial existente no Município.

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel apresenta características singulares que atendem às necessidades específicas da Administração Municipal, notadamente quanto à localização e às condições físicas, inviabilizando a competição, comprovada a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado local.

Assim, a formalização da presente demanda visa garantir a continuidade das ações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Pains/MG, assegurando o atendimento digno às famílias em situação de vulnerabilidade social e a efetivação dos direitos sociais previstos na legislação vigente.

A escolha do imóvel objeto da presente locação decorre da necessidade de atendimento imediato e específico às demandas da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social de Pains/MG, no âmbito da concessão do benefício eventual de Aluguel Social, considerando critérios técnicos, sociais e administrativos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

O imóvel selecionado apresenta localização estratégica dentro do perímetro urbano de Pains/MG, com fácil acesso aos equipamentos públicos e à rede de serviços socioassistenciais, o que se mostra fundamental para a adequada inserção e acompanhamento da família beneficiada.

Além disso, o imóvel possui características físicas compatíveis com a finalidade pretendida, atendendo às condições mínimas de habitabilidade, segurança, salubridade e privacidade, sendo adequado ao acolhimento temporário de famílias em situação de vulnerabilidade social, sem a necessidade de adaptações estruturais significativas ou investimentos adicionais por parte do Município.

A escolha do referido imóvel também observa o princípio da economicidade, uma vez que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado imobiliário do Município de Pains/MG, conforme pesquisa de mercado a ser juntada aos autos, não implicando ônus excessivo à Administração.

Dessa forma, a opção pelo imóvel específico revela-se técnica, necessária e alinhada ao interesse público, garantindo a efetividade da política de assistência social, a proteção da dignidade humana e a adequada aplicação dos recursos públicos.

5. ALINHAMENTO COM A L.O.A.

5.1 Executando o levantamento desta demanda nota-se que a contratação possui perfeita consonância com os objetivos estratégicos, no que diz respeito ao desenvolvimento da execução dos serviços a serem prestados, mais especialmente quanto ao objetivo de aumentar a eficiência nos serviços prestados. Neste contexto, é possível verificar, conforme a Lei Orçamentária Anual – LOA - vigente, que a presente contratação foi devidamente incluída na última revisão realizada no mesmo dispositivo, sendo assim, em tese, possível o prosseguimento da futura contratação.

6. QUANTITATIVOS E ESPECIFICAÇÕES

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QTDE.
1	Locação de imóvel	Mês	06

7. JUSTIFICATIVA DOS QUANTITATIVOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

7.1 Os quantitativos acima descritos foram elaborados através da demanda pré avaliada.

8. DATA PREVISTA PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO

01/2026

9. RESPONSÁVEIS PELA FISCALIZAÇÃO

9.1 **Nome:** Simaura Aparecida Pinto

Cargo: Assistente social

10. ALINHAMENTO AO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL – PCA

Não há Plano de contratação Anual vigente, porém a presente contratação encontra respaldo institucional e aos planos estratégicos da Administração, delineados nas diretrizes e metas definidas nas ferramentas de planejamento aprovada, havendo a previsão da despesa em Lei Orçamentária Anual.

Pains/MG, Dezembro de 2025

Elaborado por:

Sabrina Stela Alves

Aprovado por:

Maria da Consolação Veloso Melo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

TERMO DE REFERÊNCIA

Inexigibilidade

Requisitante: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social

1 – DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO

1.1 – DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1.1 O presente termo de referência tem como objeto locação de imóvel situado no endereço Rua do Contorno, nº 444, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins residenciais, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por meio de inexigibilidade de licitação, na forma do art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2 – DESCRIÇÃO DOS BENS E/OU SERVIÇOS - VALOR

Item	Serviços	Unid	Qtde	Valor Mensal	Valor Semestral
1	Locação de Imóvel	Mês	06	R\$ 800,00	R\$ 4.800,00

2 – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1 – MOTIVAÇÃO / OBJETIVOS / RESULTADOS PRETENDIDOS

2.1.1 O aluguel Social é uma política pública que visa garantir o acesso à habitação temporária a famílias em situação de vulnerabilidade, risco social ou emergência.

2.1.2 Assegurar moradia digna, adequada e segura para família que não têm condições financeiras de arcar com um aluguel por conta própria.

2.1.3 O benefício é na maioria das vezes, temporário comumente com duração de 06 a 18 meses, podendo ser renovado funcionando como suporte enquanto a família busca estabilidade ou aguarda uma solução habitacional definitiva.

2.1.4 Foco em família que enfrenta situação de calamidade pública (interdição de moradia por situação de risco.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

2.2 – ALINHAMENTO ESTRATÉGICO

Somente a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social está envolvida na contratação.

2.3 – CONFORMIDADE TÉCNICA/LEGAL

A aquisição do objeto deste Termo de Referência obedecerá ao disposto na Lei 14.133/21, além do Decreto Municipal nº 010/2024 e demais normas pertinentes e, ainda, pelo estabelecido no presente Termo de Referência, no Edital da licitação e em seus anexos.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 – OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

- ✓ Efetuar pagamento à contratada no prazo e forma estipulados neste contrato, mediante a entrega de Nota Fiscal/Fatura, de conformidade com as autorizações expedidas pelo Executivo Municipal.
- ✓ Publicar o extrato do presente contrato na Imprensa Oficial do Município.
- ✓ Proporcionar todas as facilidades indispensáveis à boa execução das obrigações decorrentes do contrato;
- ✓ Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, comunicando ao Locador as ocorrências que, a seu critério, exijam medidas corretivas;
- ✓ . Zelar pelo imóvel locado;
- ✓ Responsabilizar-se pela manutenção e conservação de todas as instalações do imóvel, que lhes foram entregues em bom estado de conservação..
- ✓ Devolver o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;
- ✓ Pagar as despesas de água e luz consumidas durante a locação .

3.2 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- ✓ Responsabilizar-se-á pela prestação dos serviços especificados no presente contrato, na forma e nas condições determinadas pela Administração Municipal.
- ✓ Garantir que o imóvel locado e os itens que o guarneçem atendam



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

plenamente à legislação vigente, sobretudo no tocante às questões sanitárias e ambientais;

- ✓ Garantir o mais rigoroso sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos e especificações que venham a ter acesso em razão desta contratação, não podendo, sob qualquer pretexto, revela-los, divulgá-los ou reproduzi-los;
- ✓ Responder integralmente por perdas e danos que vier a causar ao Tribunal ou a terceiros em razão de ação ou omissão, dolosa ou culposa, sua ou dos seus prepostos, independentemente de outras combinações contratuais ou legais a que estiver sujeito;
- ✓ Manter, durante toda a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- ✓ Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, excepcionadas as despesas de IPTU e eventual Taxa de Foro, de responsabilidade do Locatário;
- ✓ Autorizar a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel para o fim a que se destina a locação;
- ✓ Responsabilizar-se por qualquer dano ao imóvel decorrente de causas alheias à utilização deste, como defeito de construção e decurso do tempo ou outras causas para as quais o Locatário não tenha concorrido.

4 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1 – ROTINAS DE EXECUÇÃO

4.1.1 O prazo da presente locação será até junho de 2026, contado da data de publicação deste contrato no sítio eletrônico oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma do artigo 107 da Lei Federal nº. 14.133/21 e demais disposições legais aplicáveis.

4.1.2 Findo o prazo contratual, inicial ou prorrogado, é facultada a celebração de novo contrato de locação do mesmo imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

4.1.3 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

Telefone: (37) 99907-4989

E-mails: social@pains.mg.gov.br

4.3 – FORMA DE PAGAMENTO

4.3.1 O aluguel mensal será pago no mês subsequente ao vencido, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento, pelo Locatário, da fatura emitida pelo Locador, através de depósito bancário na conta-corrente indicada por este último

a) A nota fiscal deverá ser emitida com destaque do Imposto de Renda OU justificativa da não retenção de acordo com o Decreto Municipal 92/2023 e IN RFB 1.234/2012 e IN RFB 2145/2023.

b) Se a Nota Fiscal for emitida sem a retenção OU uma justificativa fundamentada, a mesma será devolvida para a emissão correta.

5 – RECURSOS HUMANOS PARA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- ✓ A gestão administrativa do contrato caberá ao(à) diretor(a) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, a fiscalização administrativa, a um(a) servidor(a) lotado(a) na referida Unidade;
- ✓ Ao(à) fiscal administrativo(a) competirá acompanhar, administrativamente, a execução do contrato, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.
- ✓ Ao(à) fiscal técnico(a) competirá acompanhar, in loco, a execução do contrato e o perfeito cumprimento das obrigações contratadas, adotando as medidas necessárias à solução de contratemplos que, porventura, venham a ocorrer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

- ✓ As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos(as) fiscais do contrato, em tempo oportuno, à diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.
- ✓ A ação de fiscalização não exonera o Locador de suas responsabilidades contratuais.
- ✓ O Locador será responsável pelos danos que causar diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo Contratante (Lei nº 14.133/2021, art. 120)

Gestor do Contrato: Maria da Consolação Veloso Melo

Fiscal do Contrato: Simaura Aparecida Pinto

6 – INFRAÇÕES CONTRATUAIS/SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pelo Locador, sem justificativa aceita pela Prefeitura Municipal de Pains, resguardados os procedimentos legais pertinentes, poderá acarretar as sanções, de acordo com os arts. 156, 162 e demais sanções administrativas previstas na Lei 14.133/21.

7 – VIGÊNCIA DO CONTRATO

O contrato terá vigência de 06 (seis) meses, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

8 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotação: 02.06..01.08.244.0010.2100.3.3.90.08.00

Ficha: 595

Fonte de recurso: 1500

Conta:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

9 - JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE

A contratação em questão justifica-se em razão das necessidades desta municipalidade, da locação de um imóvel situado à Rua do Contorno, nº 444, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins residenciais, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Dispõe o Art. 74, Inciso V, da Lei 14.133/21, ser inexigível o processo licitatório quando houver inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel,, o contrato que se pretende firmar com o (a) locador (a) Lucimar Lopes Lasmar, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 013.394.346-10 , vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, na forma do inciso V, do Artigo 74, da Lei 14.133/21, enquadr-se nos termos do permissivo legal, inexistente IN CASU competição.

O imóvel preenche os quesitos que se fazem necessários para que os usuários tenham uma vida digna Desta feita, considerando na presente espécie a inviabilidade de competição pela natureza da matéria e dos objetivos visados, justificada está a inexigibilidade do processo licitatório, podendo concretizar diretamente com o CONTRATADO o contrato de prestação de serviços pretendido.

Os preços apresentados estão compatíveis com o valor de previsto em **Lei Orgânica de Assistência Social – LOAS, com base em seu artigo 22,(redação dada pela Lei nº 12.435 de 2011 Dos Benefícios Eventuais e regulamentado pelas Leis Municipais nº962/2005 e nº1.312/2015 – Capítulo III – Seção I “Dos Benefícios Eventuais” – Arts. 17 a 20 e pelas Resoluções CMAS /Pains nº48/2015 e nº010/2016.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS
ESTADO DE MINAS GERAIS
CNPJ: 20.920.575/0001-30

Proc. Nº:	FIs:
Rub.:	

Pains/MG, 24 Dezembro de 2025.

Elaborado por:

Sabrina Stela Alves

Aprovado por:

Maria da Consolação Veloso Melo
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

AUTORIZAÇÃO

Estando cumpridas todas as formalidades previstas na Lei Federal Nº 14.133/21 e suas posteriores alterações, **AUTORIZO** a abertura do procedimento administrativo para locação de imóvel situado no endereço Rua do Contorno, nº444, Bairro Centro, no município de Pains/MG, para fins residenciais, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme relatório técnico em anexo.

Pains – MG, 31 de dezembro de 2025

ITAMAR
RAFAEL DE
CASTRO:363
15338615

Assinado de forma digital por
ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=40330832000190, ou=AC
SingularID Multipla, cn=ITAMAR
RAFAEL DE CASTRO:36315338615
Dados: 2025.12.31 16:57:18 -03'00'

ITAMAR RAFAEL DE CASTRO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAINS

ESTADO DE MINAS GERAIS

Proc. Nº:	Fls:
Rub.:	

TERMO DE RATIFICAÇÃO

De Acordo

O Prefeito Municipal de Pains, no exercício de suas competências e tendo em vista as razões alinhadas, **RATIFICA** a Inexigibilidade de Licitação para locação de imóvel situado no endereço Rua do Contorno, nº 444, Bairro Centro, no Município de Pains/MG, para fins residenciais, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, conforme relatório técnico em anexo; **Contratada: LUCIMAR LOPES LASMAR**; valor da locação é de R\$800,00 (oitocentos reais) por mês, perfazendo um total de R\$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por semestre, na forma do Artigo 74, V da Lei Federal nº 14.133/21.

Providencie-se a publicação da inexigibilidade e a lavratura do competente contrato.

Pains – MG, 13 de Janeiro de 2026

ITAMAR
RAFAEL DE
CASTRO:36
315338615

Assinado de forma digital por
ITAMAR RAFAEL DE
CASTRO:36315338615
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=Certificado Digital PF A3,
ou=Presencial,
ou=40330832000190, ou=AC
SingularID Multiplo, cn=ITAMAR
RAFAEL DE CASTRO:36315338615
Dados: 2026.01.13 16:44:18 -03'00'

ITAMAR RAFAEL DE CASTRO
Prefeito Municipal