DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1.IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Governo
Responsável pela solicitação: Sabrina da Costa Garcia

2. DETALHAMENTO DO OBJETO

Objeto da solicitação: Locação de imóvel urbano para o Conselho Tutelar do Município.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1. A contratação é necessária para suprir a demanda da Secretaria Municipal de Governo quanto à transferência do Conselho Tutelar para um local mais próximo das crianças, bem como, com maior acesso para a população.
3.2. O Município não possui imóvel próprio disponível que atenda aos requisitos técnicos, estruturais e de localização necessários, o que torna a locação a alternativa mais viável.
3.3. De acordo com a *Cartilha - Conselho Tutelar: Perguntas e Respostas, publicada pelo MPMG/CAODCA (https://www.mpmg.mp.br/portal/menu/areas-de-atuacao/cidadania/criancas-e-adolescentes/cartilhas.shtml),* o espaço físico destinado à sede do Conselho Tutelar deve estar localizado em área reconhecida como referência no atendimento à população. Nesse sentido, destaca-se que o imóvel que a Administração pretende locar já abrigou, por vários anos, o Conselho Tutelar do Município, tendo atendido de forma satisfatória às demandas da comunidade durante esse período.
3.4. Além de localização, a *Cartilha - Conselho Tutelar* também orienta que há a necessidade de utiliza-se de espaço reservado para atendimento dos casos, visto que as pessoas não podem ser expostas ao constrangimento de relatar seus problemas pessoais publicamente, em meio a outras pessoas que aguardam atendimento e eventuais curiosos. O endereço atualmente utilizado não contribui com atendimento deste requisito na medida que se trata do Prédio da Prefeitura Municipal, que possui fluxo constante de cidadãos e servidores de vários setores, inibindo o comparecimento do público alvo do Conselho Tutelar.
3.5. O local atualmente utilizado pelo Conselho Tutelar é vizinho da garagem da prefeitura e está constantemente sujeito a poluição sonora e do ar, dado que a garagem mencionada é utilizada para executar serviços de reparos em veículos, maquinários e ferramentas, bem como executar trabalhos eventuais de serralheria, o que é o oposto do mínimo esperado da sede do Conselho Tutelar, que é um ambiente acolhedor e tranquilo.
3.6. A contratação atende aos princípios da continuidade dos serviços públicos, eficiência, economicidade e interesse público.

4. ESTIMATIVA DE PREÇOS

4.1. O valor total estimado para a contratação é de R$ 6.750 (seis mil setecentos e cinquenta reais), sendo referente a aquisição dos itens descritos no item 1.1 do Termo de Referência.

5. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. Será informado em item específico do Estudo Técnico Preliminar.

6. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

6.1. Verificação de imóveis pertencentes a Administração Pública vagos.

7. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

Não será necessário.

8. LOCAL DO IMÓVEL

8.1. Imóvel localizado na Rua Randolfo Amaral, nº 18, Centro, no município de Desterro do Melo, estado de Minas Gerais.

9. PESQUISA DE PREÇOS

As contratações públicas, sejam decorrentes de procedimento licitatório ou de contratação direta, devem ser precedidas de pesquisa de preços. A Lei nº 14.133/2021 exige a elaboração do orçamento estimado para a identificação precisa dos valores praticados no mercado para objeto similar ao pretendido pela Administração, por esses motivos:

Foi realizada negociação de preços entre o responsável pelo imóvel e o setor requisitante para atender o objeto especificado neste documento, conforme documentos anexos, sendo o valor estimado de R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais.

10. RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Assumo que os servidores designados como membros da equipe de planejamento e responsável pela fiscalização ficarão à disposição para dirimir eventuais dúvidas sobre esta requisição, bem como para acompanhar todo o procedimento de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias junto ao agente de contratação e sua equipe de apoio. Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da contratação do presente documento.

11.ANEXOS DO DFD

Anexo I – Estudo Técnico Preliminar
Anexo II – Termo de Referência
Anexo III – Exigências de Habilitação
Anexo IV – Ata da reunião da Comissão de Avaliação de Imóveis
Anexo V – Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos

Submeto Documento de Formalização de Demanda para avaliação.

Desterro do Melo, 22 de abril de 2025.

Sabrina da Costa Garcia
Fiscal de Contratos – Portaria nº 5576/2025
Responsável pela Solicitação

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO/ENTIDADE

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal de Governo
Responsável pela elaboração do ETP: Sabrina da Costa Garcia

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação da solução que atenderá à necessidade especificada abaixo, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.
O objetivo principal é estudar detalhadamente a demanda apresentada e identificar a solução mais adequada, eficiente e econômica, garantindo o pleno atendimento das necessidades do Município de Desterro do Melo.

OBJETO

Locação de imóvel urbano para o Conselho Tutelar do Município.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. O Conselho Tutelar necessita de um espaço adequado para seu funcionamento, que atenda aos requisitos da Cartilha - Conselho Tutelar: Perguntas e Respostas, publicada pelo MPMG/CAODCA.
4.2. O Município não dispõe de imóvel próprio disponível que atenda às especificações técnicas e estruturais necessárias para esta finalidade, justificando, assim, a necessidade de locação.
4.3. A contratação visa garantir a continuidade do atendimento especializado, assegurando o cumprimento das políticas públicas de educação inclusiva e o respeito às normas de acessibilidade e segurança.

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

5.1. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, tendo em vista a necessidade superveniente de atendimento imediato à demanda da Secretaria Municipal de Educação.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Imóvel localizado no centro urbano do Município, de fácil acesso, preferencialmente na região central.
6.2. Área construída mínima de 140m², com infraestrutura adequada (água, luz, esgoto, telefonia e internet).
6.3. Regularidade documental (registro de imóveis, certidões negativas e habite-se).
6.4. Imóvel em boas condições de uso imediato, ou com possibilidade de pequenas adaptações pelo locador.
6.5. Conformidade com as normas de acessibilidade vigentes.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

7.1. Locação de um imóvel, com vigência contratual inicial de 09 (nove) meses, prorrogável conforme necessidade administrativa e legislação vigente.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

8.1. A avaliação realizada pela Comissão de Avaliação de Imóveis concluiu que o imóvel situado na Rua Randolfo Amaral, nº 18, Centro, Desterro do Melo/MG, atende plenamente às necessidades da Administração.
8.2. A estimativa de aluguel, baseada na pesquisa de mercado e no valor do imóvel, varia entre R$ 810,00 e R$ 1.620,00 mensais.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Considerando a média de mercado e a avaliação técnica, estima-se o valor mensal de locação em torno de **R$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais) mensais**, com valor anual estimado proporcional.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

10.1. A solução envolve a locação de imóvel que atenda às condições estruturais e documentais exigidas, com acompanhamento constante da Administração quanto ao cumprimento das condições contratuais.

10.2. O ciclo de vida da solução compreende desde a celebração do contrato até sua vigência final, considerando eventuais prorrogações e adaptações necessárias.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. Não é aplicável o parcelamento do objeto, uma vez que se trata de locação de um único imóvel, sendo o serviço indivisível.

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Instalação adequada da equipe do Conselho Tutelar.

12.2. Atendimento qualificado e contínuo à população.

12.3. Conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis.

RISCOS IDENTIFICADOS E MITIGAÇÃO

13.1. **Riscos levantados**:

- Eventuais necessidades mínimas de adaptação do imóvel.
- Alterações nas condições documentais do imóvel ao longo da vigência.

13.2. **Medidas de mitigação**:

- Vistoria técnica prévia realizada, com constatação de que o imóvel está apto para uso imediato.
- Análise documental completa demonstrando a regularidade do imóvel.
- Inclusão de cláusulas contratuais para manutenção das condições do imóvel.

13.3.**Conclusão**:

Não foram identificados impedimentos relevantes à contratação, sendo os riscos residuais devidamente controlados pelas medidas preventivas adotadas.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

14.1. Não há contratações correlatas ou interdependentes vinculadas ao presente objeto.

CONCLUSÃO - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. Pelas razões expostas, a contratação é viável sob os aspectos técnico, jurídico e econômico, demonstrando-se adequada ao atendimento da necessidade pública, obedecendo aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Desterro do Melo, 22 de abril de 2025.

Sabrina da Costa Garcia
Fiscal de Contratos – Portaria nº 5576/2025
Responsável pelo ETP