



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

Órgão: Prefeitura Municipal de Divisa Alegre/MG

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Administração

Responsável pela Demanda: Isaias Santos Sobrinho **Mat.:** 3174

Contato/Email para esclarecimentos: divisaalegrelcita@yahoo.com.br

1 – OBJETO

1.1. Locação de imóvel localizado à Av. Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG para implantação da Sala Mineira de Empreendedor, onde funcionará alguns órgãos em parceria com a Prefeitura Municipal de Divisa Alegre, como JUCEMG, SEBRAE, dentre outras atividades que irá auxiliar o microempreendedor, em atendimento a Secretaria Municipal de Administração, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2 – JUSTIFICATIVA

2.1 DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Apresentamos a presente justificativa para a locação de imóvel para a instalação da Sala Mineira do Empreendedor em Divisa Alegre/MG. Reconhecendo a importância vital de fomentar o desenvolvimento local e oferecer suporte integral aos microempreendedores individuais e demais interessados em abrir ou formalizar seu negócio.

Após uma análise detalhada das instalações disponíveis no prédio público, constatamos que não há espaço adequado para a realização desse atendimento. A natureza das atividades da Sala Mineira do Empreendedor demanda um ambiente específico, que proporciona um local amplo e acessível,



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



com infraestrutura adequada e acessibilidade para os empreendedores. Infelizmente, as restrições de espaço no prédio público não permitem a adaptação para atender a essas necessidades essenciais. Ao oferecer um ambiente propício para o surgimento e crescimento de novos negócios, estaremos promovendo a geração de empregos, o aumento da renda local e o fortalecimento da economia regional como um todo. O suporte oferecido pela Sala Mineira do Empreendedor contribuirá para a redução da informalidade e para a criação de um ambiente de negócios mais seguro e sustentável.

Conclui-se que a locação do imóvel para a instalação da Sala Mineira do Empreendedor em Divisa Alegre/MG é um investimento crucial para o desenvolvimento local e o fomento ao empreendedorismo. A iniciativa proporcionará um espaço de apoio completo aos MEIs e demais interessados em abrir ou formalizar seu negócio, impulsionando a economia do município e gerando benefícios para toda a comunidade.

2.2 – DA DISPENSA DE ELABORAÇÃO DE ETP, TR E ANÁLISE DE RISCO

No caso, dada a natureza e simplicidade do objeto, assim como o seu modo de execução, vez que se refere a locação de imóvel, afasta-se a necessidade de elaboração do estudo técnico preliminar, termo de referência e análise de risco, por se tratar de despesa comum e contínuo e que não haverá qualquer prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados. Tendo em vista o Laudo de Avaliação do Imóvel.

3 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	Descrição do objeto	Quant.	Unid.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
01	Locação de Imóvel	12	01	1.412,00	16.944,00

4 – ESTIMATIVA PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



4.1. O valor estimado da locação é de R\$ 16.944,00 (dezesesseis mil e novecentos e quarenta e quatro reais), conforme custos unitários apostos na proposta de preço em anexo.

5 – PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

5.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Prefeitura Municipal de Perdigoão, na(s) seguinte(s) dotação(ões):

ESPECIFICAÇÃO	DOTAÇÃO	FICHA	FONTE
Manutenção das atividades da Sec. Municipal de Administração	03.01.01.04.122.0002.2011	60	1500000000

6 – PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO E CONCLUSÃO

6.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

6.2. A data pretendida para conclusão da locação é de até 30 (trinta) dias.

7 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da finalização da liquidação da despesa.

7.2. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

8 – GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

8.1. Médio

9 – CONDIÇÕES GERAIS

9.1. O contrato oferecerá maiores detalhamentos das regras que serão aplicadas em relação ao objeto, em especial as que se referem as obrigações e sanções.

Divisa Alegre/MG, 05 de fevereiro de 2024.



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



Assinatura dos responsáveis pelo DFD	Autorização da autoridade competente
	Data: ____/____/2024.
Isaias Santos Sobrinho Sec. Municipal de Administração	ADEMIR ALVES Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO

1. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

(art. 74, § 5º, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/21)

Trata-se da Locação de imóvel situado à Av./Rua Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG, destinado ao funcionamento da Sala Mineira de Empreendedor, onde funcionará alguns órgão da Prefeitura Municipal de Divisa Alegre, como JUCEMG, SEBRAE, dentre outras atividades que irá auxiliar um microempreendedor, neste Município, em atendimento a Secretaria Municipal de Administração, no valor mensal de R\$ 1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais), conforme documentos em anexo.

Registra-se, que o imóvel a ser locado é o único capaz de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Administração, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado, conforme laudo de avaliação prévia do imóvel.

Saliente-se, que a razão da escolha do imóvel se deu por este satisfazer o perfil desejado Locação de imóvel localizado à Av. Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG, para implantação da Sala Mineira de Empreendedor, onde funcionará alguns órgãos em parceria com a Prefeitura Municipal de Divisa Alegre, como JUCEMG, SEBRAE, dentre outras atividades que irá auxiliar o microempreendedor, visto a sua estrutura, instalações com adequada iluminação, ventilação, conservação, privacidade, acessibilidade e peculiaridades quanto a região (acesso, segurança, proximidade às demais secretarias etc.), é o que o torna o único imóvel na área que atende as necessidades da Unidade Administrativa.

À vista disso, resta demonstrada a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e evidenciado a sua vantajosidade.



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



2. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO (art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/21)

No caso, a justificativa do preço se ampara no laudo de avaliação emitido pela comissão de avaliação, que demonstra a harmonia do valor exigido em face daqueles habitualmente praticados no mercado imobiliário.

Logo, o preço auferido buscou precipuamente o equilíbrio econômico-financeiro entre o locatário e a administração pública, para que a aplicação demasiada de um ou de outro não venha a prejudicar os interesses das partes. Ou seja, o valor do aluguel não poderá ser discrepante maior às avaliações mercadológicas, nem tão pouco muito abaixo dos valores apontados nos laudos, visto que poderá haver enriquecimento ilícito por parte do poder público.

Assim, considerando a documentação colacionada aos autos, a qual demonstra que o valor apresentado para a locação do imóvel apresenta compatibilidade com os custos praticados no mercado imobiliário, entendemos satisfeita a exigência prevista no dispositivo legal.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL (FORNECEDOR)

(art. 72, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/21)

Conforme evidenciado no caso em análise, a escolha do imóvel (fornecedor) baseia-se por este ser o único imóvel da região que atende os interesses da Administração, vez que os outros imóveis pesquisados não possuem as características, a localização, acessibilidade e peculiaridades já descritas na justificativa da singularidade do imóvel.

Importante observar que para funcionamento da Sala Mineira de Empreendedor, onde funcionará alguns órgãos da Prefeitura Municipal de Divisa Alegre, como JUCEMG, SEBRAE, dentre outras atividades que irá auxiliar um microempreendedor é imperioso ter uma instalação harmoniosa que possa atrair e acolher a população, de forma a propiciar ativamente o acesso as atividades oferecidas pela Administração.



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

Rua Alfredo Luiz Bahia, 04 – Centro – Divisa Alegre/MG.
Cep.: 39.995-000 – Telefones: (33) 3755-8448 / 8125/8187



Sobre a situação física do imóvel em questão, foi apresentado laudo de vistoria pela comissão de avaliação de imóveis onde não se constatou nenhum problema na estrutura do imóvel que pudesse impedir a realização das atividades almejadas.

Desta feita, resta justificada a escolha do imóvel.

Divisa Alegre/MG, 12 de fevereiro de 2024.

Isaias Santos Sobrinho
Secretaria Municipal de Administração