



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

Órgão: Prefeitura Municipal de Divisa Alegre/MG

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Governo (Gabinete)

Responsável pela Demanda: Alberto Junior Sousa Santos **Mat.:** 0056

Contato/Email para esclarecimentos: : Pedidos de esclarecimentos poderão ser enviados para o e-mail gabinete@divisaalegre.mg.gov.br, ou pelo telefone: (33) 37558135

1 – OBJETO

Locação de imóvel para instalação da nova sede do Conselho Tutelar de Divisa Alegre – MG, em cumprimento e recomendação do Ministério Público da Comarca de Pedra Azul.

2 – JUSTIFICATIVA

2.1 DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A locação de imóvel para instalação da nova sede do Conselho Tutelar do Município de Divisa Alegre/MG faz-se necessária em cumprimento a recomendação do Ministério Público diante da constatação de inadequação das atuais instalações físicas, as quais não atendem às condições mínimas exigidas para o pleno e adequado funcionamento do órgão.

Tal necessidade decorre de recomendação expressa do Ministério Público da Comarca de Pedra Azul, exarada nos autos do Procedimento Administrativo nº 32.16.0487.0216293.2025-90, após inspeção técnica realizada em 30 de outubro de 2024, ocasião em que foi verificado que o imóvel atualmente utilizado não dispõe de salas compatíveis com as atribuições do Conselho Tutelar, comprometendo o atendimento adequado, sigiloso e humanizado às crianças, adolescentes e famílias assistidas.

Ressalte-se que o Conselho Tutelar desempenha função essencial na garantia e proteção dos direitos da criança e do adolescente, conforme previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente – ECA (Lei nº 8.069/1990), sendo



imprescindível que sua sede possua estrutura física adequada, com ambientes individualizados que assegurem privacidade, segurança e condições dignas de trabalho aos conselheiros tutelares e servidores.

Diante da inexistência, no momento, de imóvel público disponível que atenda às exigências técnicas e legais apontadas pelo Ministério Público, a locação de imóvel mostra-se a medida mais célere, eficiente e economicamente viável para o atendimento imediato da recomendação ministerial, evitando prejuízos à prestação do serviço público essencial e prevenindo responsabilizações ao Município.

Assim, a locação pretendida revela-se indispensável para assegurar o regular funcionamento do Conselho Tutelar, o cumprimento das determinações dos órgãos de controle e a efetiva proteção dos direitos fundamentais de crianças e adolescentes no âmbito do Município de Divisa Alegre/MG.

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.	VL.R. UNIT.	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12	01	R\$ 1.200,00	R\$ 14.400,00

4 – ESTIMATIVA PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

4.1. O valor estimado da locação é de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), conforme custos unitários apostos na proposta de preço em anexo.



CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

Órgão: Prefeitura Municipal de Divisa Alegre/MG

Setor Requisitante: Secretaria Municipal de Governo (Gabinete)

Responsável pela Demanda: Alberto Junior Sousa Santos **Mat.:** 0056

Contato/Email para esclarecimentos: Pedidos de esclarecimentos poderão ser enviados para o e-mail

gabinete@divisaalegre.mg.gov.br, ou pelo telefone: (33) 37558135

Objeto: Locação de imóvel para instalação da nova sede do Conselho Tutelar de Divisa Alegre – MG, em cumprimento e recomendação do Ministério Público da Comarca de Pedra Azul.

Prezados,

A Secretaria Municipal acima identificada, através de seu gestor, **CERTIFICA**, para fins da locação almejada, em atendimento ao disposto no art. 74, § 4º, inciso II, da Lei Federal n. 14.133, de 2021, a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.

Registra-se, que foi realizada consulta ao Setor de Tributos da Prefeitura Municipal de Divisa Alegre/MG, no intuito de identificar a existência e disponibilidade de imóveis próprios com as características que atendessem a finalidade pleiteada.

Após consulta, verificou-se não haver imóvel vago e disponível que atendessem ao objeto, razão pela qual concluiu-se pela locação de imóvel, nos termos do estabelecido no Documento de Formalização da Demanda.

Atenciosamente

Divisa Alegre/MG, 03 de fevereiro de 2026.

Alberto Junior Sousa Santos
Secretário Municipal de Governo (Gabinete)



ESTIMATIVA DE DESPESA

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

Registra-se, que o custo estimado da locação é de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), para o período de 12 (doze) meses, nos termos da avaliação prévia do imóvel, que considerou o seu estado de conservação e os custos de adaptações.

Cumpre ressaltar, que os preços estão compatíveis com a realidade do mercado, podendo a Administração contratá-lo sem qualquer afronta à lei de regência.

Divisa Alegre/MG, 05 de fevereiro de 2026.

Alberto Junior Sousa Santos
Secretário Municipal de Governo (Gabinete)



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 Rua Alfredo Luiz Bahia, nº 214, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG, destinado para Locação de imóvel para instalação da nova sede do Conselho Tutelar de Divisa Alegre – MG, em cumprimento e recomendação do Ministério Público da Comarca de Pedra Azul, no valor mensal de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), conforme documentos em anexo.

Registra-se, que o imóvel a ser locado é o único capaz de atender as necessidades da Secretaria Municipal do Governo, 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 para instalação do Conselho Tutelar de Divisa Alegre - MG, situado Rua Alfredo Luiz Bahia, nº 214, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG, para funcionamento da Secretaria Municipal do Governo (Gabinete), visto a sua estrutura, instalações, ventilação, conservação, privacidade, acessibilidade, é o que o torna o único imóvel na área que atende as necessidades da Secretaria solicitante.

À vista disso, resta demonstrada a singularidade do imóvel a ser locado pela Secretaria Municipal do Governo (Gabinete) e evidenciado a sua vantajosidade.

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 disponível da região que atende os interesses da Secretaria Municipal de Governo, 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 um atendimento com eficácia é imperioso ter uma instalação harmoniosa, com privacidade e acessibilidade para atender as pessoas que necessitam dos serviços da Secretaria Municipal de governo para instalação da nova sede do Conselho Tutelar de Divisa Alegre – MG.

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, 09 de fevereiro de 2026.

Alberto Junior Sousa Santos
Secretário Municipal de Governo (Gabinete)