



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: divisaalegrelicita@yahoo.com.br

1 – OBJETO

Locação de imóvel localizado à Av. Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG para a instalação e funcionamento da Sede da Delegacia de Polícia Civil deste município, em atendimento a Secretaria Municipal de Administração, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

2 – JUSTIFICATIVA

2.1 DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Justifica-se a necessidade de locação de imóvel situado à Avenida Vereador Cláudio Alves Costa, nº 1314, Bairro Centro, no município de Divisa Alegre/MG, para a instalação e funcionamento da Sede da Delegacia da Polícia Civil de Minas Gerais, em atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Administração.

A contratação mostra-se indispensável para assegurar a presença física e permanente da Polícia Civil no município, garantindo à população o regular atendimento das atividades de polícia judiciária, tais como o registro de ocorrências, a instauração e acompanhamento de procedimentos investigativos, a oitiva de partes e testemunhas, bem como o apoio às demais ações de segurança pública, contribuindo de forma direta para a preservação da ordem pública e para a efetividade da prestação dos serviços essenciais à coletividade.



O imóvel indicado atende às necessidades operacionais da Delegacia, especialmente quanto à localização estratégica em área central, facilidade de acesso à população, condições de infraestrutura compatíveis com o funcionamento administrativo e operacional da unidade policial, além de possibilitar adequada acomodação dos servidores, atendimento ao público e guarda de documentos e equipamentos.

Ressalta-se que a Administração Municipal não dispõe de imóvel próprio que atenda, de forma imediata, às exigências técnicas, estruturais e de localização necessárias ao pleno funcionamento da unidade da Polícia Civil, sendo a locação a alternativa mais adequada, eficiente e célere para viabilizar a continuidade do serviço público.

Dessa forma, a presente contratação encontra amparo no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para a locação de imóvel cujas características de localização e instalações tornem necessária a sua escolha, desde que devidamente justificada, como no caso em tela.

Assim, a locação do imóvel localizado à Avenida Vereador Cláudio Alves Costa, nº 1314, Centro, revela-se medida necessária, adequada e de interesse público, por viabilizar a instalação e o funcionamento regular da Sede da Delegacia de Polícia Civil neste município, assegurando a continuidade dos serviços essenciais de segurança pública, em atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

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,



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

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



por se tratar de despesa comum e que não haverá qualquer prejuízo para a aferição dos padrões de desempenho e qualidade almejados.

3 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Item	Descrição do objeto	Quant.	Unid.	Vlr. Unit.	Vlr. Total
01	Locação de Imóvel	12	01	R\$1.621,00	R\$19.452,00

4 – ESTIMATIVA PRELIMINAR DA CONTRATAÇÃO

4.1. O valor total estimado da locação é de R\$ 19.452,00 (Dezoito mil quatrocentos e cinquenta e dois 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 Convênio Polícia Civil	03.01.03.05.153.0003.2023.3.3.30.41.00	95	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.



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

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



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 Administração

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

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

Objeto: Locação de imóvel localizado à Av. Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG para a instalação e funcionamento da Sede da Delegacia de Polícia Civil deste município, em atendimento a Secretaria Municipal de Administração.

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, 02 de março de 2026.

Isaias Santos Sobrinho
Secretaria Municipal de 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



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\$ 19.452,00 (Dezenove mil quatrocentos e cinquenta e dois 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 março de 2026.

Isaias Santos Sobrinho
Secretaria Municipal de 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



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. Vereador Claudio Alves Costa, 1314, Bairro, Centro - Divisa Alegre/MG, destinado instalação e funcionamento da Sede da Delegacia de Polícia Civil deste município, em atendimento a Secretaria Municipal de Administração, no valor mensal de R\$ 1621,00 (Mil seiscentos e vinte e um 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 instalação e funcionamento da Sede da Delegacia de Polícia Civil deste município, 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 Policia Civil.

À vista disso, resta demonstrada a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração 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 da região que os interesses da Polícia Civil, vez que os outros imóveis pesquisados não possuem as características, a localização, privacidade, acessibilidade e peculiaridades já descritas na justificativa da singularidade do imóvel.

Importante observar que para instalação e funcionamento da Sede da Delegacia de Polícia Civil neste município, onde acontece os depoimentos presencial e por vídeo conferencia, vistoria veicular, TCO termo circunstanciado de ocorrência, dentre outras atividades que irá auxiliar no trabalho da polícia, é imperioso ter uma instalação harmoniosa e com privacidade, de forma a facilitar as demandas de serviços realizadas neste município.

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.



Prefeitura Municipal de Divisa Alegre

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



Divisa Alegre/MG, 06 de março de 2026.

Isaias Santos Sobrinho
Secretaria Municipal de Administração