



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

<b>Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto.): Secretaria Municipal de Infraestrutura</b>	
<b>Responsável pela Demanda: JOÃO PAULO DA SILVA ALVES</b>	<b>Matrícula:</b>
<b>E-mail:</b>	<b>Telefone:</b>
<b>Objeto:</b> <input type="checkbox"/> Serviço Não Continuada <input type="checkbox"/> Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra <input type="checkbox"/> Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra <input type="checkbox"/> Material de consumo <input type="checkbox"/> Material permanente/equipamento <input checked="" type="checkbox"/> Locação de bens móveis e imóveis	
<b>Forma de Contratação sugerida:</b> <input type="checkbox"/> Modalidades da Lei 14.133/2021 <input type="checkbox"/> Pregão <input checked="" type="checkbox"/> Dispensa/Inexigibilidade <input type="checkbox"/> Adesão a ARP de outro órgão	
<b>Prioridade da Contratação:</b> <input type="checkbox"/> Baixa <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Alta	
<b>Justificativa:</b> A locação de um imóvel para o funcionamento da Secretaria de Infraestrutura, se justifica por diversos fatores incluindo a falta de espaço público adequado para a instalação desse setor. Considerando a necessidade de um espaço que comporte a realização dos trabalhos dessa secretaria, tanto da parte administrativa quanto operacional, guarda de equipamentos entre outras necessidades que são necessárias para o bom funcionamento e andamento dos serviços prestados a população. A locação de um imóvel para tal fim, contribuirá para o desenvolvimento das atividades administrativas.	

**1. Justificativa da necessidade da contratação da solução, considerando o Planejamento Estratégico, se for o caso**

Ao desempenhar as atividades públicas o Gestor deve tomar por base a determinação legal, mormente os preceitos princípio lógicos que norteiam a gerência dos bens públicos, pois a Administração Pública, no contexto dinâmico, dada a evolução dos padrões a serem adotado pelos Poderes



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

submetidos a Carta Magna, especificamente ao caput do art. 37, sendo a impessoalidade, a legalidade, a publicidade, a moralidade, além de outros, todos voltados para um bem maior que se tutela, que é o bem estar dos jurisdicionados. Especificamente no que concerne ao Princípio da Eficiência, o Município precisa estar preparado para gerir de forma precisa o patrimônio, recursos e as políticas públicas.

**2. Quantidade de material/serviço da solução a ser contratada**

Locação de imóvel para 09 meses, podendo ser prorrogado por igual período.

**3. Previsão de data em que deve ser assinado o instrumento contratual**

Preferencialmente até o dia 01 de abril de 2025.

**4. Créditos Orçamentários**

**4.1. Valor estimado da contratação:** R\$ 22.500,00 global anual (vinte dois mil e quinhentos reais).

**4.1.1. Valor estimado custeio:** R\$ 2.500,00 mensal (dois mil e quinhentos reais).

**4.1.2. Valor estimado investimento:** Não se aplica.

**4.2. Plano Orçamentário:** Prestação de Serviços.

**5. Indicação do(s) integrante(s) da equipe de planejamento**

**Fiscal de Contrato:**

– A ser designado

**Integrante da equipe de Apoio:**

**-José Edivaldo de Jesus**

**Gestor do Contrato:**

– A ser designado

Submeto Documento de Formalização da Demanda para avaliação.

*João Paulo da Silva Alves*  
**JOÃO PAULO DA SILVA ALVES**  
**Secretário Municipal de Infraestrutura**  
**CONTRATANTE**

De acordo. Encaminhe-se à autoridade competente, para ciência, com sugestão de encaminhamento à comissão de contratação, para prosseguimento.

**Terça-feira, 20 de março de 2025.**



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

4.2. As visitas aos imóveis visaram identificar locais adequados que possam ser alugados ou adquiridos para suprir a demanda administrativa, garantindo assim que as atividades da Secretaria possam ser realizadas de maneira otimizada;

**4.3. Apresentamos algumas soluções alternativas:**

**A. Locação de Imóveis**

Vantagens: Rapidez na ocupação, flexibilidade contratual, menores custos iniciais.

Desvantagens: Custos contínuos de aluguel, possíveis limitações contratuais, dependência do proprietário para manutenções maiores.

**B. Uso de Espaços Subutilizados**

Vantagens: Otimização de recursos já existentes, potencial redução de custos, agilidade na ocupação.

Desvantagens: Possíveis limitações de espaço ou infraestrutura inadequada, necessidade de adaptações.

**C. Construção de Nova Sede**

Vantagens: Personalização completa para atender às necessidades específicas da Secretaria, potencial valorização do patrimônio público.

Desvantagens: Alto custo inicial, tempo prolongado para construção, necessidade de planejamento detalhado e gestão rigorosa do projeto.

**D. Reforma e Adaptação de Imóveis Públicos Existentes**

Vantagens: Aproveitamento de patrimônios públicos subutilizados, potencial menor custo comparado à construção nova.

Desvantagens: Possíveis complicações estruturais ou legais, necessidade de obras que podem demorar.

**4.4. Riscos:**

a) Utilização de apenas uma solução do mercado para basear os requisitos;

a.1) Direcionamento da licitação;

a.2) Preço ofertado acima dos oferecidos no mercado.

b) Licitação deserta;

c) Proximidade inadequada entre servidores da equipe de planejamento com as empresas do mercado.

4.5. Após a pesquisa de mercado, foi observado que há apenas uma única solução apta a atender a demanda: a locação de imóveis.

**5. LEVANTAMENTO DE MERCADO (Art. 18, §1º, V da Lei nº 14.133/2021):**

5.1. Para fins de comparação objetiva do preço, segue anexos Contratos das locações de imóvel similares ao objeto deste estudo, e avaliação do valor do imóvel por meio de vistoria técnica, constatada com o preço sugerido para a futura locação:

<b>ENDEREÇO</b>	<b>OBJETO</b>	<b>VALOR DA LOCAÇÃO</b>
Praça Coronel Tércio Veras, 31, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento do Almojarifado municipal.	1.000,00
Avenida Lourival Batista, 120, Centro, CEP 49.570-000, Malhador/SE	Locação de Imóvel para funcionamento da Secretaria municipal de Educação/Setor da Merenda do município.	2.500,00

**6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA:**



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

6.1. Argumentos Favoráveis à Escolha da Locação de Imóveis para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do município de Malhador/SE:

**A. Rapidez na Implementação**

Imediata Disponibilidade: Alugar um imóvel permite uma ocupação quase imediata, o que é crucial para atender às necessidades administrativas urgentes;

Menor Tempo de Preparação: Diferentemente de construir, a locação exige menos tempo de preparação antes da mudança, reduzindo interrupções nas atividades administrativas;

**B. Flexibilidade Contratual**

Opções de Renovação e Saída: Contratos de locação podem ser negociados para incluir cláusulas de renovação ou rescisão antecipada, proporcionando flexibilidade para a Secretaria caso as circunstâncias mudem.

Adaptação a Necessidades Futuras: Caso as necessidades da Secretaria mudem (aumento de equipe, mudanças logísticas, etc.), é mais fácil buscar outro imóvel adequado do que lidar com um imóvel próprio.

**C. Redução de Custos Iniciais**

Baixo Investimento Inicial: A locação evita os altos custos iniciais associados à compra ou construção de um imóvel, liberando recursos para outras necessidades prioritárias.

Manutenção e Melhorias: Muitos contratos de locação incluem manutenção predial básica como responsabilidade do locador, reduzindo despesas operacionais para a Secretaria.

6.2. Quanto a singularidade, durante a pesquisa de um imóvel adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura do município de Malhador/SE, se buscou um imóvel cujo suas instalações atendam às suas necessidades e que fosse localizado em ponto estratégico para facilitar o desempenho de suas atividades, logo, o imóvel encontra-se situado na região central da cidade, permitindo acesso a outras secretarias municipais, para dar celeridade aos trâmites administrativos desempenhados, assim como, localizado em via que permita o fácil transporte, carga e descarga de materiais.

6.3. Tais características estratégicas foram encontradas no imóvel localizado a **Rua José Ramos de Souza, Centro, Cep 49.570-000, Malhador/SE.**

6.4. Ademais, a estrutura apresentada no imóvel é apta a receber as atividades que serão desempenhadas, atendendo as características determinadas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, quais sejam:

6.4.1. Instalações Adequadas: O imóvel selecionado possui instalações que atendem plenamente às necessidades operacionais, garantindo um ambiente funcional e eficiente para as atividades administrativas.

6.4.2. Espaço Suficiente: O imóvel oferece o espaço necessário para acomodar grande quantidade de equipamentos e comportar servidores em horário laboral.

6.4.3. Proximidade com todas as Secretarias Municipais e Prédio da Prefeitura: Situado na região central da cidade, o imóvel facilita o acesso rápido a todas as unidades administrativas, bem como a outros órgão ligados a administração, agilizando trâmites administrativos e colaborativos, essenciais para o funcionamento eficiente da gestão.

6.4.4. Vias de Acesso: Localizado em uma via principal, o imóvel facilita o transporte de funcionários, visitantes e parceiros, promovendo um fluxo contínuo e eficiente.

6.4.5. Carga e Descarga: A localização permite fácil carga e descarga de materiais, como equipamentos, aparatos e outros recursos necessários, melhorando a logística e reduzindo atrasos nas operações.



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

6.4.6. Infraestrutura Urbana: A região central oferece uma infraestrutura urbana desenvolvida, com acesso a serviços essenciais como bancos, correios, restaurantes e transporte público, que são convenientes para os funcionários e visitantes.

6.4.7. Segurança: A presença de maior vigilância e patrulhamento na região central contribui para a segurança do imóvel e das pessoas que nele trabalham e visitam.

6.4.8. Redução de Deslocamentos: A localização central reduz o tempo e os custos de deslocamento, permitindo que os funcionários dediquem mais tempo às suas funções principais.

6.4.9. Visibilidade: Estar localizado em uma área central aumenta a visibilidade e a acessibilidade da Secretaria, melhorando a percepção pública e facilitando a interação com a comunidade.

**7 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, III da Lei nº 14.133/2021):**

**7.1. Natureza da Contratação:**

A presente contratação, objeto deste Estudo Técnico Preliminar, refere-se a apenas um item de locação de imóvel, portanto, não se aplica parcelamento da solução.

**7.2. Duração Inicial do Contrato:**

A duração inicial do contrato de prestação de serviços de natureza continuada, será de 09 (nove) meses.

**8. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, IV da Lei nº 14.133/2021):**

- Um imóvel com um pavimento.

**9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VI da Lei nº 14.133/2021):**

- A estimativa do valor da contratação, corresponde à R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensal para totalidade do imóvel conforme item 5, deste estudo.

**10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (Art. 18, §1º, VII da Lei nº 14.133/2021):**

O imóvel com as características inerentes à demanda para funcionamento da Secretaria municipal de Infraestrutura auxilia na organização dos trabalhos administrativos, quando consegue organizar matérias de trabalho, equipamentos e outros insumos, comporta servidores em um único espaço na realização administrativa, bem como facilita a organização do setor



**ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR**

de uma forma geral. O imóvel é composto por um pavimento, térreo. A localização do imóvel e o espaço adequado para uso, são fatores primordiais para sua utilização.

**11. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, §1º, VIII da Lei nº 14.133/2021):**

- Não se aplica, em virtude do objeto.

**12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, §1º, IX da Lei nº 14.133/2021):**

A Secretaria pretende ser mais eficiente e contribuir para um melhor serviço com:

- Organização dos trabalhos administrativos;
- Espaço que facilita a guarda de equipamentos de trabalho zelando por coibir atuação de vandalismo;

**13. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (Art. 18, §1º, X da Lei nº 14.133/2021):**

- Verificar há necessidade de reparos na edificação;
- Verificar possíveis adequações no imóvel;
- Fazer laudo conforme

**14. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTE (Art. 18, §1º, XI da Lei nº 14.133/2021):**

Não haverá contratações Correlatas e que dependam umas das outra; sendo assim, não se aplica.

**15. DESCRIÇÃO DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (Art. 18, §1º, XII da Lei nº 14.133/2021):**

Os impactos ambientais são os de utilização do imóvel, como a grande demanda de energia e geração de resíduos da atividade comercial (Papéis, plásticos, etc). Deverá ser promovido a utilização racional de energia elétrica e prevenir alta na geração (Exemplo: Ambientes fechados para baixo consumo energético pelos aparelhos de ar-condicionado; desligar iluminação quando não utilizar os ambientes; sempre priorizar iluminação e ventilação natural nos ambientes, etc), quanto a geração de resíduos (proporcionar melhor utilização dos materiais como copos descartáveis, imprimir somente o necessário, reutilizar papéis como rascunhos para própria secretaria).



ESTADO DE SERGIPE  
MUNICÍPIO DE MALHADOR

**17. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO (Art. 18, §1º, XIII da Lei nº 14.133/2021):**

Com base nos elementos anteriores do presente documento de Estudos Preliminares realizado por esta Equipe de Engenharia, **DECLARAMOS** que:

**É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

**NÃO É VIÁVEL** a contratação proposta pela unidade requisitante

A Equipe de Planejamento identificada abaixo chegou à conclusão acima em razão do(s) seguinte(s) motivo(s):

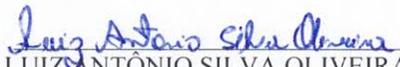
- Eficácia, eficiência, efetividade e economia;
- Maior vantagem considerando todos os custos e benefícios;
- Escolha da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;
- Promoção do desenvolvimento sustentável.

**15. RESPONSABILIDADE DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO PARA ELABORAÇÃO DE CONTEÚDO DO DOCUMENTO:**

Certificamos que somos responsáveis pela elaboração do presente documento que materializa os Estudos Preliminares da presente contratação e que o mesmo traz conteúdos previstos no art. 18 da Lei nº 14.133/2021.  
Encaminho ao setor competente para providências.

Malhador/SE, 21 de Março de 2025.

  
**JOÃO PAULO DA SILVA ALVES**  
Secretário Municipal de Infraestrutura

  
**LUIZ ANTÔNIO SILVA OLIVEIRA**  
Engenheiro CREA 2719910228