



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD Nº 11/2026

<b>ÓRGÃO</b>	Prefeitura Municipal de Jaboticatubas
<b>SETOR REQUISITANTE</b>	Secretaria Municipal de Saúde

**JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:** Necessária a Locação de imóvel para funcionamento da unidade de fisioterapia afim de atender as necessidades da Secretaria Municipal De Saúde

Justifica- se a locação do imóvel situado na Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro, Centro de Jaboticatubas/MG, de propriedade de Sr. Lino Marques administrado pela esposa Maria Inácia Marques, pelo fato de atender as necessidades precípuas da Administração Municipal, levando em consideração fatores favoráveis haja vista que, conforme demonstrado no TR e laudo de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação o imóvel que será locado possui características e localização que o tornam adequado ao atendimentos da Unidade de Fisioterapia, motivo pelo qual infere-se a singularidade do imóvel que evidencia a vantagem da contratação e atendimento ao interesse público.

A contratação será fundamentada no art. 74, V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e Decreto Municipal Nº 4.262 de 08 de março de 2023.

### GRAU DE PRIORIDADE DA CONTRATAÇÃO

Baixa       Média       Alta

A alta prioridade justifica-se pelo impacto direto na continuidade e qualidade dos serviços de reabilitação fisioterápica prestados à população, pela necessidade de manter o atendimento integrado à rede municipal de saúde e pela economia imediata de recursos públicos decorrente da continuidade da locação no mesmo imóvel já adaptado para esse fim.

### DEFINIÇÃO DA NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO OU NÃO DE ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

Com base na baixa complexidade do objeto e/ou por já se ter definido a melhor solução disponível no mercado para atender à necessidade da Administração, o Estudo preliminar será dispensado para esta contratação, bastando a elaboração de TR ou PB.

Com base na baixa complexidade do objeto, o estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo serão dispensados para esta contratação, nos termos do artigo 72, inciso I, da Lei Federal nº. 14.133/2021, e artigo 1º, parágrafo 3º, do Decreto Nº. 4.262, de 08 de março de 2023

Devido à alta complexidade do objeto, às diversas soluções disponíveis no mercado e à ausência de definição da melhor modelagem para atender à necessidade da Administração, será necessária a elaboração do Estudo Técnico Preliminar.

Devido à existência de Estudo Técnico Preliminar e a licitação ter atendido ao interesse da Administração, será utilizado o ETP do Processo Licitatório nº \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### DEFINIÇÃO DA NECESSIDADE DE GERENCIAMENTO DE RISCOS

Com base na baixa complexidade do objeto, o gerenciamento de riscos da contratação será dispensado.

Devido à alta complexidade do objeto e/ou os riscos que poderão advir para o atendimento da demanda da Administração, será elaborado o gerenciamento de riscos.

### SÍNTESE DO OBJETO

Locação de um imóvel urbano, situado na Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro de Jaboticatubas/MG, para unidade de fisioterapia afim de atender as necessidades da Secretaria Municipal De Saúde.

### DESCRÍÇÃO DETALHADA DO OBJETO A SER CONTRATADO

<b>ITEM</b>	<b>QUANT.</b>	<b>UNIDADE MEDIDA</b>	<b>DETALHAMENTO</b>	<b>PREÇO ESTIMADO</b>	
				<b>UNIT. R\$</b>	<b>TOTAL R\$</b>
01	12	LOCAÇÃO / MÊS	Locação de imóvel urbano localizado na Avenida Benedito Valadares, nº 226, Centro de Jaboticatubas/MG, área do terreno e área construída de 133,74m <sup>2</sup> .	R\$ 2.200,00	R\$ 26.400,00




**PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER INICIADA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS: JANEIRO DE 2026**
**Prestação de serviços**

( ) Não continuado      ( X ) Continuado

**REGIME DE EXECUÇÃO**

- |       |   |     |                            |
|-------|---|-----|----------------------------|
| ( )   | Empreitada por preço unitário                 | ( ) | Contratação por tarefa     |
| ( X ) | Empreitada por preço global                   | ( ) | Contratação integrada      |
| ( )   | Empreitada integral                           | ( ) | Contratação semi-integrada |
| ( )   | Fornecimento e prestação de serviço associado |     |                            |

**EXIGÊNCIA DE AMOSTRAS OU PROTÓTIPO**

( X ) Não.

( ) Sim. Critérios objetivos de avaliação:

**HABILITAÇÃO ESPECÍFICA**

( X ) Não.

( ) Sim.

**RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DO LOCADOR**

( ) Não.

(X) Sim. Especificar:

- I – Entregar à LOCATÁRIA o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- II – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III – responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;
- IV – Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- V – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- VI – Manter as condições de regularidade fiscal e trabalhista.

**RESPONSABILIDADES ESPECÍFICAS DO LOCATÁRIO**

( ) Não.

(X) Sim. Especificar:

- I- O locatário deverá responsabilizar-se pelo custeio das contas de energia elétrica, água, assim como o IPTU que venha a incidir, a partir da assinatura do contrato, na data de seus respectivos vencimentos juntos aos órgãos competentes.
- II- Efetuar o pagamento, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias do mês subsequente à locação, desde que atendidas as formalidades pactuadas; observados na execução do especificado do objeto;
- III- Utilizar o imóvel para atendimento de finalidade pública;
- IV- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- V- Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- VI- Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ela, LOCATÁRIA;
- VII- Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por terceiros, na hipótese de alienação do mesmo;
- VIII- Efetuar o pagamento que venha incidir sobre a área ora locada, durante a vigência da presente locação, bem como as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, devendo os comprovantes de pagamentos das referidas contribuições, serem apresentados mensalmente à LOCADORA;
- IX- Não modificar a destinação do imóvel.

**CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS**

Recurso Federal?

( ) SIM      ( X ) NÃO

**ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

A estimativa de valor para a presente contratação baseia-se no laudo de avaliação técnica elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeados pela Portaria nº 17/2025, o qual indicou o valor de R\$ 2.200,00 mensais (dois mil e duzentos reais), conforme as diretrizes da norma ABNT NBR 14.653. O valor mensal de referência, foi obtido a partir da análise do valor do imóvel, composto pelo valor do terreno e das benfeitorias, aplicando-se o fator de comercialização adequado à região e às condições do mercado local.



**(31) 2010-7100**

[prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br](mailto:prefeitura@jaboticatubas.mg.gov.br)

**jaboticatubas.mg.gov.br**

**jaboticatubasoficial**

Praça Nossa Sra. Conceição, 38 - Centro,  
Jaboticatubas - MG - CEP: 35830-000



Dessa forma, a estimativa de valor da contratação foi fixada com base no valor efetivamente proposto, em atenção ao princípio da economicidade e à vantajosidade da contratação, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

#### RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

DATA: 05/01/2026

**Paloma Neimara Rosa Lopes**  
Gerente do Fundo Municipal de Saúde

#### RESPONSABILIDADE PELA GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

DATA: 05/01/2026

Gestor do contrato:

**Hemily Carolina Santos Soares**  
Supervisora da Atenção Primária À Saúde

#### RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA

DATA: 05/01/2026

**Laurentina Moreira**  
Secretaria Municipal de Saúde

