

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA /DFD

A demanda é a necessidade. O objeto, a solução.

REQUISITANTE	GDP/MACEIÓ PREVIDÊNCIA
DEMANDA	LOCAÇÃO DE IMÓVEL
RESPONSÁVEL pela demanda	GABINETE DIRETOR PRESIDENTE/MACEIÓ PREVIDÊNCIA

DESCRIÇÃO do PROBLEMA A SER RESOLVIDO

A presente demanda tem por **objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação da nova sede do Maceió Previdência**, autarquia municipal gestora do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) do Município de Maceió.

O novo imóvel deverá atender plenamente às condições adequadas de **acessibilidade, infraestrutura, segurança, localização estratégica e capacidade de acomodação**, de forma a garantir o pleno funcionamento das atividades administrativas e de atendimento ao público realizadas pela autarquia.

Preferencialmente localizado no bairro do **Farol**, o imóvel deverá possuir **área útil mínima de 900 m²**, contemplando **salas administrativas, recepção, auditório (preferencialmente), banheiros acessíveis, áreas para atendimento ao público e estacionamento com capacidade mínima para 25 veículos**.

A solicitação decorre da **necessidade de regularização da atual situação locatícia** da autarquia, que ocupa imóvel mediante **indenização mensal**, situação **excepcional e precária**, sem respaldo legal para continuidade. Assim, torna-se imprescindível a **formalização contratual da locação**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a **inexigibilidade de licitação** para a locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que **o preço seja compatível com o valor de mercado**, conforme **avaliação prévia**.

A demanda apresenta **caráter de urgência**, em razão da necessidade de **assegurar a continuidade dos serviços previdenciários essenciais** prestados aos servidores públicos municipais, em ambiente **adequado, acessível, seguro e juridicamente regular**, evitando a descontinuidade administrativa e resguardando o interesse público.

FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A presente demanda tem amparo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a **inexigibilidade de licitação** para a **locação de imóvel** cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha, desde que **o preço seja compatível com o valor de mercado**, conforme avaliação prévia.

Nos termos do **§5º do mesmo artigo**, as contratações realizadas por **dispensa ou inexigibilidade** devem ser **instruídas com documentos que comprovem a motivação da escolha do imóvel, a justificativa do preço e o enquadramento legal da hipótese**.

Sob o ponto de vista da **vantajosidade administrativa e econômica**, a manutenção e regularização do imóvel atualmente ocupado mostram-se a **alternativa mais eficiente e adequada ao interesse público**, uma vez que o espaço já se encontra **plenamente adaptado às necessidades operacionais da autarquia**, evitando custos adicionais com mudanças, reformas ou adequações estruturais.

Assim, a **formalização da locação** garante a **continuidade dos serviços previdenciários**, a **economia de recursos públicos** e a **estabilidade das atividades administrativas** do Maceió Previdência.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

De acordo com a demanda, **justifica-se a necessidade de regularização da locação do imóvel atualmente ocupado pelo Maceió Previdência**, autarquia municipal responsável pela gestão do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS) dos servidores públicos do Município de Maceió.

Atualmente, a autarquia encontra-se instalada em imóvel **que atende de forma satisfatória às necessidades estruturais, administrativas e funcionais**, oferecendo **espaço físico adequado, acessibilidade, infraestrutura técnica e localização estratégica**, o que contribui para a eficiência das atividades institucionais e para o bom atendimento aos segurados e servidores municipais.

Contudo, a ocupação do referido imóvel ocorre mediante **pagamento de indenização mensal**, situação **excepcional e precária**, que **não encontra respaldo legal para continuidade por prazo indeterminado**, conforme dispõe a **Lei nº 14.133/2021**. Essa condição fática demanda a **formalização contratual da locação**, nos termos do **art. 74, inciso V**, que prevê a **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha**, desde que o **valor seja compatível com o mercado**, comprovado por **avaliação técnica prévia**.

A regularização contratual da locação proporcionará **segurança jurídica, transparência e conformidade legal** à ocupação do imóvel, garantindo:

- o **pleno funcionamento das atividades administrativas** do Maceió Previdência;
- a **melhoria das condições de trabalho e do atendimento ao público**;

- a observância das normas legais e dos princípios da eficiência e economicidade; e
- a continuidade ininterrupta dos serviços previdenciários essenciais prestados aos servidores municipais.

A contratação, portanto, visa assegurar a regularidade jurídica e administrativa da ocupação atual, promover a racionalização dos gastos públicos e garantir um ambiente de trabalho adequado, acessível e seguro, em conformidade com o interesse público.

JUSTIFICATIVA SOBRE A TÉCNICA DE QUANTIFICAÇÃO

A locação e regularização do imóvel atualmente ocupado pelo Maceió Previdência foram definidas com base em critérios técnicos e objetivos relacionados à adequação do espaço físico, localização estratégica e infraestrutura disponível, assegurando o atendimento eficiente ao público e o pleno funcionamento das atividades institucionais da autarquia.

O imóvel está situado em área central e de fácil acesso, próximo a principais vias de transporte urbano e a diversos órgãos públicos parceiros, o que favorece a mobilidade de servidores e segurados, além de otimizar os fluxos administrativos e o atendimento aos cidadãos. Essa localização é considerada essencial para a integração das atividades do Maceió Previdência com outros entes da Administração Municipal e para a agilidade na prestação dos serviços previdenciários.

A escolha do atual imóvel fundamenta-se também em sua adequação às necessidades operacionais e funcionais da autarquia, observando as boas práticas de planejamento físico e de acessibilidade aplicáveis aos órgãos públicos. O prédio apresenta infraestrutura técnica adequada, instalações seguras e acessíveis, salas administrativas bem distribuídas, recepção ampla e climatizada, banheiros adaptados, áreas técnicas específicas, auditório (preferencial) e estacionamento com capacidade mínima para 25 veículos, atendendo integralmente às exigências de conforto, segurança e funcionalidade.

Adicionalmente, o imóvel conta com identificação institucional padronizada e visibilidade pública, em conformidade com as diretrizes de comunicação e identidade visual da Administração Municipal, reforçando sua adequação como sede da autarquia.

Assim, o espaço atualmente ocupado atende plenamente aos requisitos técnicos, funcionais e legais, encontrando-se alinhado aos padrões de acessibilidade, sustentabilidade e eficiência administrativa. A manutenção e regularização da locação configuram a solução mais vantajosa e eficiente sob o ponto de vista técnico e econômico, garantindo a continuidade e a qualidade dos serviços previdenciários prestados aos servidores e beneficiários do Maceió Previdência, conforme o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

ANALISE DE CONTRATAÇÃO ANTERIOR

O imóvel anteriormente utilizado encontra-se com o contrato vencido, tornando imprescindível a regularização formal da contratação para assegurar a legalidade e continuidade das atividades.

FORMALIZAÇÃO

A contratação será formalizada mediante instrumento contratual, conforme o art. 95, da Lei nº 14.133/2021, e a despesa será empenhada em conformidade com a Lei nº 4.320/1964.

Este procedimento assegura que o compromisso financeiro da Administração seja **registrado oficialmente**, permitindo o **controle contábil e orçamentário**, bem como o **cumprimento das normas legais vigentes para contratação pública**.

ANÁLISE DE PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

PROBILIDADE DE DANO AO ERÁRIO	(x) Muito Baixo[1] - () Baixo[2] - () Médio[3] - () Alto[4] - () Muito Alto[5]
IMPACTO(DANO)	(x) Muito Baixo[1] - () Baixo[2] - () Médio[3] - () Alto[4] - () Muito Alto[5]

POSSÍVEIS DANOS

1. Realizar estudo falho, incompleto ou impreciso, podendo ocasionar prejuízos na contratação.
2. Impossibilidade de novas contratações para o mesmo objeto.
3. Ausência de comprovação da vantajosidade do preço, podendo gerar questionamentos pelos órgãos de controle

AÇÃO PREVENTIVA

Responsáveis

Conhecimento técnico suficiente e tempo hábil para garantir a efetividade da fase de planejamento, bem como do procedimento licitatório
Realizar avaliação de mercado prévia e análise comparativa de valores locatícios

- Coordenação Geral de Governança, Adm. e Gestão de Pessoas

AÇÃO DE CONTINGÊNCIA

Responsáveis

Não foi necessário substituir membros da equipe de planejamento, tendo vista que os designados têm experiência em contratações.

- Gerência Técnica de Licitações, Contratos e Convênios/CT-LCC

SOMA DOS NÍVEIS DE RISCO	(x) Baixo [2a4] - () Médio [5a6] - () Elevado [7a8] - () Extremo [9a10]
--------------------------	--

CRONOGRAMA CONTRATAÇÃO COM PREVISÃO PARA 2026

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
										X	

Diante do exposto, atesta-se que houve a formalização da demanda acima identificada, a qual se faz necessária pelos motivos expostos no presente documento, de sorte que lhe submeto para apreciação e autorização da autoridade competente, a fim de garantir a efetividade do elemento da fase interna do procedimento licitatório.

Maceió/AL, 22 de OUTUBRO de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **EWERTON RUAN ALVES**
Data: 22/10/2025 08:43:05-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Ewerton Ruan Alves
Matrícula 980130 – 8
Coordenador Geral de Governança Administração e Gestão de Pessoas
Maceió Previdência

Documento assinado digitalmente
 **RAFAEL CALHEIROS DE ARAÚJO**
Data: 22/10/2025 08:55:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Rafael Calheiros de Araújo
Matrícula 980092 – 1
Diretor Executivo de Governança e Gestão Interna
Maceió Previdência

Aprovo e autorizo
o presente Documento de Formalização de Demanda

GUILHERME EMMANUEL
LANZILLOTTI
ALVARENGA:10409796700

Assinado de forma digital por GUILHERME
EMMANUEL LANZILLOTTI
ALVARENGA:10409796700
Dados: 2025.10.22 09:13:34 -03'00'

Guilherme Emmanuel Lanzilloti Alvarenga
Diretor Presidente/Maceió Presidencia -matrícula: 942897 – 6
Maceió Previdência

ATENÇÃO:
TODAS as assinaturas devem ser notificadas
NESTE documento, de forma online.