



DFD – DOCUMENTO DE FORMAÇÃO DE DEMANDA

De: Guilherme Moreira Tavares

Para: Presidente do CRO-MG

Data: 06/04/2026

Assunto: Aquisição de imóvel para instalação da Delegacia Regional do CRO-MG no município de Almenara/MG.

Ilma. Sra. Presidente

Dra. Marina Mendes Moreira,

Submeto à apreciação de Vossa Senhoria a presente demanda referente à **aquisição de imóvel urbano edificado localizado no município de Almenara/MG**, destinado à instalação da Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG), com o objetivo de ampliar a presença institucional e aprimorar o atendimento aos profissionais inscritos na região.

O regular prosseguimento da presente demanda decorre de deliberação da Diretoria deste Conselho, conforme Reunião nº 1493-A, realizada em 01 de abril de 2026, na qual restou aprovada a adoção das tratativas necessárias à aquisição de imóvel para implantação da Delegacia Regional naquela localidade, observados os requisitos e critérios legais aplicáveis.

A presente demanda foi motivada pela necessidade institucional de ampliação da atuação do CRO-MG no interior do Estado, especialmente na região do Vale do Jequitinhonha, atualmente atendida pela Delegacia Regional de Teófilo Otoni, o que resulta em extensa área de cobertura, grandes deslocamentos operacionais e limitação na efetividade das ações fiscalizatórias.

Conforme análise técnica realizada pela equipe de arquitetos do CRO-MG, o imóvel avaliado encontra-se localizado em eixo viário estruturante do município, com infraestrutura urbana consolidada, boa acessibilidade e visibilidade institucional, características que favorecem o adequado funcionamento da unidade e o atendimento ao público.

O imóvel possui área de terreno de aproximadamente 225,00 m² e área construída de 427,35 m², distribuída em dois pavimentos, com estrutura em alvenaria, apresentando condições construtivas adequadas para adaptação ao uso institucional pretendido, além de regularidade documental, com matrícula registrada e habite-se expedido pela municipalidade.

A aquisição proposta tem por finalidade proporcionar infraestrutura adequada para o funcionamento da Delegacia Regional, permitindo a descentralização dos serviços do Conselho, maior proximidade com os inscritos e melhores condições para o desenvolvimento das atividades institucionais.



Adicionalmente, a configuração do imóvel demonstra viabilidade para implantação de ambientes essenciais ao funcionamento da unidade, tais como recepção, salas administrativas, sala de ética, auditório para eventos e treinamentos, salas clínicas para cursos práticos e áreas de apoio, conforme programa de necessidades institucional.

Destaca-se, ainda, que a aquisição de imóvel já edificado representa solução mais eficiente sob o ponto de vista econômico e operacional, reduzindo prazos de implantação e otimizando recursos públicos quando comparada à construção de nova edificação.

A iniciativa visa, portanto, promover a interiorização das atividades do CRO-MG, ampliar a cobertura institucional, fortalecer as ações fiscalizatórias e proporcionar melhores condições de atendimento e capacitação aos profissionais da Odontologia na região, em conformidade com as disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 14.133/2021.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

Aquisição de imóvel urbano edificado, de natureza comercial, localizado no município de Almenara/MG, situado na Avenida Olindo de Miranda, nº 1271, Bairro São Pedro, com área de terreno aproximada de 225,00 m² e área construída de aproximadamente 427,35 m², distribuída em dois pavimentos.

O imóvel possui estrutura em alvenaria, com condições construtivas adequadas, apresentando potencial para adaptação ao uso institucional, bem como regularidade documental, incluindo matrícula registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Almenara/MG e habite-se expedido pela Prefeitura Municipal.

A aquisição tem por finalidade a instalação da Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG), contemplando a implantação de estrutura administrativa e operacional necessária ao atendimento aos profissionais inscritos, à execução das atividades fiscalizatórias e ao desenvolvimento de ações institucionais.

O imóvel deverá comportar, após as adequações necessárias, ambientes compatíveis com o programa de necessidades do CRO-MG, incluindo recepção institucional, salas administrativas e de atendimento, sala de ética, sala do delegado, auditório para eventos e treinamentos, salas clínicas destinadas a cursos práticos, além de áreas de apoio como copa, almoxarifado, sanitários e área técnica.

A aquisição compreende o imóvel em sua totalidade, incluindo suas edificações, benfeitorias e instalações existentes, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou pendências que impeçam sua plena utilização pela Administração.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL



A presente contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a possibilidade de contratação direta para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária sua escolha.

A escolha do imóvel fundamenta-se em critérios técnicos previamente estabelecidos, especialmente quanto à localização estratégica, à infraestrutura urbana disponível, à acessibilidade, à visibilidade institucional e à adequação física às necessidades do Conselho, conforme análise técnica realizada.

A inviabilidade de competição decorre da natureza singular do objeto, uma vez que o imóvel selecionado apresenta características específicas que o tornam adequado ao atendimento da necessidade institucional, não sendo possível estabelecer critérios objetivos que permitam a competição entre múltiplas opções de forma equivalente.

Adicionalmente, a contratação deverá observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, bem como as demais disposições previstas na Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis à Administração Pública.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E MODALIDADE

O imóvel a ser adquirido deverá atender às características técnicas e funcionais necessárias à instalação da Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG) no município de Almenara/MG, observando os seguintes requisitos mínimos:

- Ser imóvel urbano edificado, com destinação compatível ao uso institucional e administrativo;
- Estar localizado em área urbana com infraestrutura consolidada, preferencialmente em eixo viário de fácil acesso, garantindo acessibilidade aos profissionais inscritos e visibilidade institucional;
- Possuir área construída compatível com as necessidades do CRO-MG, permitindo a instalação de ambientes administrativos, de atendimento e de apoio, bem como espaços destinados à realização de cursos, treinamentos e eventos institucionais;
- Apresentar condições estruturais adequadas, com edificação em bom estado de conservação ou passível de adaptação sem comprometer sua integridade estrutural;
- Possuir regularidade documental, incluindo matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e habite-se expedido pelo órgão municipal competente;
- Estar livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou pendências judiciais ou administrativas que impeçam sua aquisição ou utilização pela Administração;



- Apresentar viabilidade técnica para adequação ao padrão institucional do CRO-MG, incluindo possibilidade de implantação de recepção, salas administrativas, auditório, salas de treinamento e áreas de apoio;
- Possuir condições de acessibilidade, segurança e funcionalidade compatíveis com o uso pretendido.

A escolha do imóvel baseia-se em critérios técnicos previamente analisados, considerando sua localização estratégica, características construtivas, potencial de adaptação e regularidade jurídica, sendo considerado apto a atender às necessidades institucionais do CRO-MG.

Em razão da natureza específica do objeto, a contratação será realizada por meio de **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que as características de localização e de instalação do imóvel tornam necessária a sua escolha, configurando inviabilidade de competição.

4. JUSTIFICATIVA E PILARES DE BENEFÍCIOS

A presente contratação justifica-se pela necessidade de implantação de Delegacia Regional do Conselho Regional de Odontologia de Minas Gerais (CRO-MG) no município de Almenara/MG, com o objetivo de ampliar a presença institucional, descentralizar as atividades administrativas e fiscalizatórias e aprimorar o atendimento aos profissionais inscritos na região do Vale do Jequitinhonha.

O regular prosseguimento da demanda decorre de deliberação da Diretoria deste Conselho, conforme Reunião nº 1493-A, realizada em 01/04/2026, na qual foi aprovada a adoção das tratativas para aquisição de imóvel destinado à instalação da referida unidade, observados os requisitos e critérios legais aplicáveis.

Atualmente, a região encontra-se sob a jurisdição da Delegacia Regional de Teófilo Otoni, o que implica extensa área de cobertura, grandes deslocamentos operacionais e limitações na efetividade das ações fiscalizatórias e de atendimento. Nesse contexto, a implantação de unidade própria em Almenara apresenta-se como medida estratégica para otimização da atuação institucional do CRO-MG.

A escolha do imóvel fundamenta-se em análise técnica realizada por equipe especializada, que identificou sua localização em área urbana consolidada, com fácil acesso, visibilidade institucional e infraestrutura adequada, além de condições construtivas compatíveis com o uso pretendido e potencial de adaptação às necessidades do Conselho.

Adicionalmente, a edificação existente apresenta regularidade documental e estrutura adequada, permitindo sua utilização mediante adequações, o que torna a aquisição mais eficiente quando comparada à construção de nova unidade, reduzindo prazos de implantação e otimizando a aplicação dos recursos públicos.

A aquisição do imóvel permitirá a implantação de estrutura administrativa completa, com capacidade para atendimento aos inscritos, realização de atividades



fiscalizatórias e promoção de ações institucionais, incluindo cursos, treinamentos e eventos voltados à capacitação e valorização da Odontologia na região.

Os principais pilares de benefícios decorrentes da contratação são:

- **Interiorização da atuação institucional**, ampliando a presença do CRO-MG na região do Vale do Jequitinhonha;
- **Melhoria do atendimento aos inscritos**, com maior proximidade e redução de deslocamentos;
- **Fortalecimento das ações fiscalizatórias**, com maior efetividade e cobertura territorial;
- **Otimização de recursos operacionais**, reduzindo custos indiretos com deslocamentos e logística;
- **Redução do tempo de implantação**, em razão da aquisição de imóvel já edificado;
- **Valorização da Odontologia na região**, por meio da oferta de cursos, treinamentos e ações institucionais;
- **Melhoria da eficiência administrativa**, com estrutura adequada para execução das atividades do Conselho;
- **Segurança jurídica da aquisição**, em razão da regularidade documental do imóvel.

Dessa forma, a aquisição do imóvel mostra-se medida necessária, adequada e alinhada aos objetivos institucionais do CRO-MG, contribuindo para a ampliação da atuação do Conselho, melhoria dos serviços prestados e fortalecimento da governança pública.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO

A aquisição do imóvel será realizada de forma célere, considerando a existência de análise técnica prévia e a viabilidade já identificada, conforme cronograma estimado abaixo:

Fase 1 – Instrução e Validação Técnica (Semana 1 a 2)

Formalização do processo, consolidação do DFD, ETP e Termo de Referência, bem como validação das condições técnicas e documentais do imóvel.

Fase 2 – Avaliação de Valor e Análise Jurídica (Semana 2 a 4)

Realização de avaliação do valor de mercado e encaminhamento à Procuradoria Jurídica para análise da legalidade da aquisição e regularidade do imóvel.

Fase 3 – Formalização da Aquisição (Mês 2)

Negociação final, formalização da escritura ou instrumento equivalente, emissão de empenho e pagamento.

Fase 4 – Registro e Incorporação Patrimonial (até o final do Mês 2)

Registro do imóvel em cartório e incorporação ao patrimônio do CRO-MG.



Atenciosamente,

Guilherme Moreira Tavares
Secretário Executivo

**Este documento deverá ser assinado de forma manual ou eletrônica.*