



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Ref.: Documento de Formalização de Demanda nº 02/2026 – Contratação de projeto executivo de arquitetura e projetos complementares (elétrico, spda e luminotécnico, estrutural, hidrossanitário, pccip, restauro, cftv, rede lógica e automação, acústica, e acessibilidade) para a conversão da antiga Prefeitura, seus anexos, e antiga Secretaria de Fazenda em sede do conservatório Municipal.

**1) Introdução:** Nos termos do Inciso IV do art. 2º do Decreto Federal nº 10.947/2022, Documento de Formalização de Demanda é aquele que “fundamenta o plano de contratações anual, em que a área requisitante evidencia e detalha a necessidade de contratação.” Esta definição regulamenta o Inciso VII do art. 12 da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual “a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias.” De modo complementar, o Inciso I do art. 72 da mesma Lei determina que processos de contratação direta que compreendam casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação deverão ser instruídos com Documento de Formalização de Demanda. Estas foram as únicas referências explícitas encontradas na norma superior que tratam da definição do que seja Documento de Formalização de Demanda, ou para o quê se presta. Observar, subsidiariamente, que o art. 12 indica, em seu inciso VII, que “a partir de documentos de formalização de demandas, os órgãos responsáveis pelo planejamento de cada ente federativo poderão, na forma de regulamento, elaborar plano de contratações anual, com o objetivo de racionalizar as contratações dos órgãos e entidades sob sua competência, garantir o alinhamento com o seu planejamento estratégico e subsidiar a elaboração das respectivas leis orçamentárias”. Ou seja, em princípio, trata-se de documento que se presta a subsidiar a formatação da programação orçamentária, ou a composição de processos de contratação direta. Assim, quando observado o texto legal superior, têm-se a impressão de não haver subsídio formal aparentemente explícito para a necessidade de elaboração de Documento de Formalização de Demanda para a contratação via concorrência de objetos pontuais, como é o caso dos projetos executivo de arquitetura e complementares para a adequação da nova sede do Conservatório Municipal, derivando esta determinação de exercícios de hermenêutica legal não literais. Em todo caso, e considerando-se mais prudente pecar pelo excesso do que pela falta no que toca ao rigor com a condução dos procedimentos administrativos que envolvem o acesso a recursos públicos, o presente documento foi composto de modo a mesclar o conteúdo indicado para justificar a contratação dos projetos de interesse com as demais informações de natureza administrativa de praxe, convencionalmente adotadas para a composição deste tipo de documentação.



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

## 2) Identificação da Área Requisitante:

**2.1) Setor requisitante:** Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

**2.2) Responsável pela demanda (nome, matrícula, e cargo ou função):** Ércules Berlini Tassinari, mat. 26.168, Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

## 3) Descrição do Objeto:

Contratação de projeto executivo de arquitetura e projetos complementares (elétrico, spda e luminotécnico, estrutural, hidrossanitário, ppci, restauro, cftv, rede lógica e automação, acústica, e acessibilidade) para a conversão da antiga Prefeitura, seus anexos, e antiga Secretaria de Fazenda em sede do conservatório Municipal. A descrição detalhada dos serviços a serem contratados consta do Termo de Referência.

## 4) Justificativa da Necessidade da Contratação:

**4.1) Demonstração e justificativa do programa de necessidades:** A justificativa e a descrição do programa de necessidades consta das duas atas anexas que transcrevem as reuniões realizadas entre a equipe responsável pela elaboração do projeto e os representantes do Conservatório Municipal.

**4.2) Avaliação de demanda do público-alvo:** Conforme resposta dada pela Administração ao requerimento nº 141/2025, encaminhado pela Câmara Municipal, em março de 2025 o Conservatório contava com uma fila de espera de mais de três mil interessados, o que demonstra que há uma grande pressão pelo aumento da oferta do número de vagas nos cursos oferecidos. E, conforme informado pela Administração em resposta ao Requerimento nº 1438/2024, as limitações para a expansão da oferta de vagas decorrem também em função da limitação de espaço. Em sua sede atual, o Conservatório possui apenas 12 salas de aulas. Assim, para a expansão da oferta, é necessário o aumento considerável do número de salas, bem como provavelmente do corpo docente. Assim, e no que concerne à estrutura física, a migração para os prédios da antiga Prefeitura e Secretaria da Fazenda, e seus anexos, permitirá a instalação de um total de 41 salas de aulas, o que mais que triplica a oferta atual de espaço para a oferta dos cursos da instituição. Esta obra é, assim, de suma importância para a expansão da oferta de vagas para o público-alvo, e sua contratação depende da contratação prévia do projeto executivo e dos projetos complementares, o que se tenciona a partir do presente processo.

**4.3) Motivação técnico-econômico-social do empreendimento:** Há duas razões principais utilizadas para justificar o empreendimento: possibilitar a expansão da oferta de vagas para que a população interessada possa acessar os cursos do Conservatório Municipal, e formalizar a restauração do prédio da antiga Prefeitura, dentro do qual se pretende instalar parte do programa do Conservatório e que servirá à instituição. Quanto à primeira razão, seu apelo social é explícito: a fila de interessados, atualmente, é muito longa, o que demonstra que, em sua conformação atual, o Conservatório não consegue atender à demanda gerada para sua utilização. E, a longo prazo, sua expansão para outros imóveis locados se



# Prefeitura Municipal de Poços de Caldas

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

mostra potencialmente menos econômica do que sua expansão em imóveis públicos e de localização central, o que se pretende propiciar através da ocupação das antigas sedes de poder municipal. Quanto à segunda razão, é importante observar que, após sua desocupação, o edifício da antiga Prefeitura se encontra em estado de semiabandono, e apresenta diversas patologias e inadequações ao uso, em particular quanto ao estado dos revestimentos e das infraestruturas de água, esgoto, e eletricidade. Assim, tendo em conta tanto a recente formalização do tombamento do conjunto da antiga Prefeitura, o que legitima o reconhecimento social de seu caráter histórico, quanto a aprovação pelo Conselho de Patrimônio local da proposta de intervenção sobre as edificações elaborada pela Secretaria de Planejamento, entende-se que a restauração do conjunto edificado também cumpre com o papel social de retornar à sociedade, para seu uso, um bem de grande significação cultural.

**4.4) Visão global dos investimentos:** Os valores a serem dispendidos, bem como sua distribuição dentre os itens de contrato, constam do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

**4.5) Definições relacionadas ao nível de serviço desejado:** Quesitos constam do Termo de Referência.

## **5) Previsão estimada para a contratação, prazo para execução, e vigência contratual:**

Estima-se que a expedição da ordem de serviços se dê até meados do mês de maio de 2026. O prazo indicado para a execução dos projetos é de até 150 dias a partir da expedição da ordem de serviço, com uma vigência contratual de 150 dias improrrogáveis.

**6) Modalidade de contratação sugerida:** Por se tratar da contratação de serviço técnico especializado de natureza predominantemente intelectual, enquadrável nos itens “a” e “h” do inciso XVIII, art. 6º, Lei Federal nº 14.133/2021, e especificamente por se tratar da aquisição de serviço de engenharia, nos termos do que determina o item “a” do inciso XXI do mesmo artigo, entende-se que a modalidade mais adequada para sua aquisição seja a concorrência, sendo o critério de julgamento técnica e preço (art. 6º, inciso XXXVIII, c – Lei Federal nº 14.133/2021).

## **7) Indicação da responsabilidade pela gestão e pela fiscalização do futuro contrato:**

Dada a natureza eminentemente técnica do objeto a ser executado, o acompanhamento do desenvolvimento dos serviços a serem contratados ficará a cargo do fiscal de contrato a ser designado dentre os integrantes do quadro técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

## **8) Encaminhamento:**

Em conformidade com a legislação que rege o tema, encaminhe-se à autoridade competente para análise de conveniência da contratação, e demais providências cabíveis.



# **Prefeitura Municipal de Poços de Caldas**

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

Poços de Caldas, 20de março de 2026.

Ércules Berlino Tassinari

Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano