



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Art. 74, V, Lei 14.133/2021 - Locação de Imóvel

Pelo presente instrumento, em atendimento à Lei 14.133/2021, encaminhe-se à consideração do(a) Autoridade Competente da Secretaria Municipal de Turismo, Documento de Formalização da Demanda – DFD para análise e adoção das providências necessárias à abertura do Processo de Contratação.



Unidade Requisitante

Secretaria Municipal de Turismo, 03.214.160/0001-21
Douglas Unger,



Objeto

Constitui objeto da presente contratação a locação do imóvel urbano localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP: 78245-000, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, destinado à instalação e funcionamento da **Secretaria Municipal de Turismo**, para o desenvolvimento de atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público. O imóvel deverá possuir condições adequadas de infraestrutura, habitabilidade, segurança, acessibilidade e localização compatíveis com as necessidades da Secretaria, garantindo ambiente apropriado para execução das atividades institucionais e atendimento à população. A contratação visa assegurar a continuidade dos serviços públicos, melhores condições de trabalho, eficiência administrativa e adequada execução das políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do turismo no município, em observância aos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e continuidade administrativa.



Justificativa da Necessidade

A presente contratação tem por finalidade a locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo do Município de Vila Bela da Santíssima Trindade, objetivando assegurar condições adequadas ao desenvolvimento das atividades institucionais, administrativas, operacionais e de atendimento ao público, indispensáveis à continuidade dos serviços públicos relacionados à formulação, coordenação, promoção e execução das políticas municipais de turismo. A necessidade administrativa da contratação decorre da inexistência de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal que reúna condições estruturais, funcionais e locacionais aptas a atender, de forma satisfatória e imediata, às demandas específicas da Secretaria Municipal de Turismo, circunstância que impõe à Administração Pública a adoção de medidas voltadas à obtenção de espaço físico adequado mediante locação imobiliária. No âmbito do planejamento da contratação, procedeu-se à análise das possibilidades existentes no mercado imobiliário local, observando-se critérios objetivos relacionados à adequação estrutural, viabilidade operacional, acessibilidade, localização, custo-benefício, potencial de atendimento às necessidades administrativas e aptidão para ocupação imediata. A partir dessa avaliação, constatou-se que o imóvel situado na Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP 78245-000, Vila Bela da Santíssima Trindade – MT, apresenta características técnicas específicas que justificam sua seleção pela Administração Pública. A escolha do referido imóvel fundamenta-se, inicialmente, em sua localização estratégica e



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



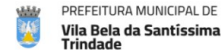
institucionalmente vantajosa, inserida em região central do município, fator que favorece significativamente o acesso dos cidadãos, turistas, agentes culturais, prestadores de serviços, representantes do setor turístico e demais usuários vinculados às atividades desempenhadas pela Secretaria Municipal de Turismo. A centralidade do imóvel potencializa a integração entre o poder público, a população local e os visitantes, fortalecendo as ações de recepção, orientação turística, promoção do patrimônio histórico-cultural e incentivo ao desenvolvimento econômico sustentável por meio do turismo. Sob o aspecto técnico-operacional, o imóvel apresenta compatibilidade funcional com as necessidades administrativas da Secretaria, dispondo de configuração espacial apta ao desenvolvimento de atividades administrativas, atendimento ao público, reuniões institucionais, armazenamento de documentos, planejamento de ações estratégicas, organização de eventos e execução de programas relacionados à valorização cultural e turística do Município. Trata-se de imóvel cujas condições físicas demonstram adequação à ocupação administrativa, atendendo aos requisitos mínimos de segurança, acessibilidade, funcionalidade e comodidade necessários à adequada prestação dos serviços públicos. Ademais, destaca-se como fator determinante para a escolha a viabilidade de utilização imediata do imóvel, uma vez que sua estrutura se apresenta apta ao funcionamento da Secretaria sem a necessidade de intervenções estruturais relevantes, reformas de grande porte ou adaptações substanciais, circunstância que reduz custos indiretos, evita paralisações administrativas e assegura maior eficiência na implementação da política pública correspondente. Cumpre registrar que a singularidade do imóvel em questão não se fundamenta em elemento subjetivo ou discricionário desprovido de motivação técnica, mas sim no conjunto de características materiais e locais objetivamente verificáveis, cuja combinação específica revela-se indispensável ao atendimento do interesse público perseguido pela Administração. Verificou-se a inexistência de outros imóveis disponíveis no mercado local que atendam, simultaneamente, às exigências administrativas de localização central, funcionalidade, acessibilidade, condições estruturais, disponibilidade imediata e adequação ao perfil institucional da Secretaria Municipal de Turismo. Diante desse cenário, resta configurada a inviabilidade de competição, pressuposto jurídico essencial para a formalização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual: “É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

No presente caso, a inviabilidade de competição decorre da impossibilidade material de estabelecimento de critérios objetivos comparativos entre imóveis que não apresentam equivalência quanto às condições locais e estruturais indispensáveis à satisfação da necessidade administrativa identificada. A seleção do imóvel, portanto, decorre da sua aderência singular às necessidades públicas concretamente demonstradas, afastando-se a viabilidade de disputa competitiva típica dos procedimentos licitatórios ordinários. Sob a ótica do interesse público, a presente locação apresenta-se como medida necessária, proporcional e administrativamente eficiente, na medida em que viabiliza a adequada instalação da Secretaria Municipal de Turismo, promovendo melhores condições de trabalho aos servidores, maior acessibilidade aos usuários dos serviços públicos e fortalecimento das ações institucionais voltadas à promoção turística do Município, setor reconhecidamente estratégico para o desenvolvimento econômico, cultural e social local. Assim, considerando a demonstração da necessidade administrativa, a inexistência de alternativa patrimonial própria, a singularidade das características do imóvel, a inviabilidade de competição e





ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



a compatibilidade entre a solução pretendida e o interesse público, conclui-se pela viabilidade jurídica e técnica da contratação do imóvel localizado na Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP 78245-000, Vila Bela da Santíssima Trindade – MT, mediante inexigibilidade de licitação, por se revelar a solução mais adequada, eficiente e vantajosa para a Administração Pública Municipal.



Data Prevista da Demanda

A execução do objeto da presente Demanda deverá ser iniciada na data prevista de 22 de Junho de 2026.



Alinhamento com o Plano de Contratação Anual

A presente contratação está prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 da Prefeitura Municipal de Vila Bela da Santíssima Trindade, conforme Documento de Formalização de Demanda – DFD nº 07/2026, referente à locação de imóvel, demonstrando compatibilidade com o planejamento institucional da Administração Municipal.



Estudo Técnico Preliminar

O presente documento formaliza necessidade fundamentada em Estudo Técnico Preliminar acostado aos autos do presente procedimento nos termos do inciso I, artigo 18 da Lei 14.133/2021.



Dados do Imóvel

Diante do exposto, solicita-se a análise da viabilidade da locação do imóvel urbano localizado na **Rua Municipal, nº 773, Centro, CEP 78245-000, Vila Bela da Santíssima Trindade/MT**, de propriedade do **Sr. Benedito Batista dos Santos**, destinado à instalação e funcionamento da **Secretaria Municipal de Turismo**, com a finalidade de suprir a necessidade administrativa identificada, assegurando a continuidade, eficiência e regular prestação dos serviços públicos desenvolvidos pela referida Secretaria, em observância aos princípios da supremacia do interesse público, eficiência e continuidade administrativa.

ESPECIFICAÇÕES E ESTIMATIVA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição	Unidade	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
1	23566 - SERVICO DE LOCACAO DE IMOVEL PARA ORGAO PUBLICO - TIPO CASA, COM AREA DE 100 A 300 M²	MÊS	12	R\$ 1.800,00	R\$ 21.600,00
Valor Total					R\$ 21.600,00

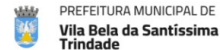
Declaro que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da necessidade do presente documento.

Vila Bela da Santíssima Trindade - MT, 22 de Maio de 2026





ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE VILA BELA DA SANTÍSSIMA
TRINDADE
SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO



Douglas Unger
Secretário Municipal de Turismo
134/2025

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Este documento foi assinado digitalmente/eletronicamente pelos seguintes signatários nas datas indicadas



Código: 5a8b663b-7ebc-440f-8802-6713b51ba00e

URL: <https://www.bid.startgov.com.br/validacao>

Lista de Assinaturas

Douglas Unger

CPF: 372.XXX.XXX-61

Tipo de assinatura: Assinatura Simples

Assinado em: 29/05/2026 12:40:52 (GMT-03:00)