

## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA – DFD

### INTRODUÇÃO

O documento de formalização de demanda materializa a identificação da necessidade da administração pública, detalhando suas especificações e necessidades de negócio. Legalmente, o documento deve conter elementos que justifiquem a necessidade da contratação, demonstrando sua relevância para o alcance dos objetivos da administração.

O Documento de Formalização de Demanda (DFD) deve ser o primeiro documento para instrução do processo, tanto em licitações quanto em contratações diretas para aquisição de bens, prestação de serviços e realização de obras (Enunciado CJF 40/2023).

Um documento de formalização de demanda bem elaborado também contribui para a mitigação de riscos, como a ocorrência de aditivos contratuais e a execução inadequada do objeto contratado, assegurando que a administração obtenha o resultado esperado com a contratação. Além disso, a correta formalização da demanda facilita a elaboração do Termo de Referência ou Projeto Básico, documentos que detalham o objeto da licitação e servem de base para a apresentação das propostas pelos licitantes.

### 1- INFORMAÇÕES GERAIS

#### 1.1- Descrição sucinta do objeto

Diante da complexidade que envolve a administração imobiliária, requer-se a contratação de uma solução capaz de consolidar dados sobre os imóveis, como localização, valor, documentação e status de ocupação, para facilitar o acesso e a gestão eficiente, bem como monitorar a condição dos imóveis, agendar manutenções e prever custos futuros para elaborar um orçamento preciso. Tal medida visa reduzir a carga de trabalho manual e minimizar erros em processos burocráticos, como a gestão de contratos e a cobrança de aluguéis ou taxas.

A solução a ser implementada deve garantir que a gestão dos imóveis seja transparente e auditável, facilitando auditorias e garantindo conformidade com regulamentações. Ademais, é necessário ter em mente que a solução deve proteger dados sensíveis contra acessos não autorizados e perdas, garantindo a integridade e

confidencialidade das informações.

#### 1.2- **Grau de prioridade da compra ou da contratação**

A contratação de um software de gestão de imóveis públicos representa **um alto grau de prioridade** para a Administração. Trata-se de ferramenta tecnológica essencial para garantir a eficiência, transparência e otimização na gestão do patrimônio imobiliário pertencente ao Estado, sem a qual a administração fica exposta a problemas como a perda de controle sobre o inventário de imóveis, resultando em subaproveitamento ou até mesmo em perdas patrimoniais não detectadas.

Isso porque um software especializado permite um controle preciso e atualizado de todos os imóveis públicos. Isso inclui informações detalhadas sobre localização, estado de conservação, ocupação, valor estimado, histórico de manutenção, observância de eventuais obrigações contratuais, dentre outras. Tal nível de organização e acesso rápido às informações é fundamental para a tomada de decisões estratégicas e para o planejamento eficaz do uso dos recursos públicos.

Além disso, a implementação desse tipo de software contribui significativamente para a redução de custos operacionais. Ao automatizar processos que antes eram realizados manualmente, elimina-se a necessidade de trabalho repetitivo, reduz-se a margem de erros (inclusive humanos em processos críticos, como registro de manutenções e atualizações cadastrais, podendo levar a inconsistências nos dados e decisões equivocadas) e libera-se o tempo dos servidores públicos para atividades mais estratégicas. Isso resulta em uma gestão mais eficiente e econômica dos recursos humanos e financeiros.

A transparência na gestão pública é outro aspecto crucial que é amplamente beneficiado pela adoção de um software de gestão de imóveis. Com um sistema centralizado e bem estruturado, torna-se mais fácil gerar relatórios detalhados e disponibilizar informações ao público, atendendo às demandas de transparência e prestação de contas à sociedade. Ademais, através de um software, é possível que o Tribunal de Contas acompanhe os indicadores em tempo real, facilitando o controle do patrimônio público.

Ademais, um software adequado pode auxiliar na identificação de imóveis subutilizados ou ociosos, permitindo sua realocação ou alienação, quando apropriado. Isso

não apenas cria a possibilidade de geração de receitas adicionais para o Estado, mas também assegura um uso mais eficiente do patrimônio público, alinhando-se aos princípios de economicidade e eficiência na administração pública.

Por fim, a gestão informatizada dos imóveis públicos facilita o cumprimento de normas e regulamentações, reduzindo riscos legais e assegurando uma melhor conformidade com as leis e diretrizes governamentais. Isso é particularmente importante em um contexto de crescente complexidade regulatória e fiscalização mais rigorosa dos órgãos de controle.

Portanto, a contratação de um software de gestão de imóveis públicos não é apenas uma prioridade, mas uma necessidade imperativa na busca de eficiência, transparência e boa governança, permitindo a afetação dos imóveis aos serviços públicos adequados, sobretudo nos casos de imóveis qualificados como bens dominiais. O investimento nessa tecnologia se traduz em benefícios tangíveis e duradouros para o Estado e ao interesse público primário, que quantos antes adotada, mais rápida poderá ser a resposta do Poder Público para contornar os problemas enfrentados e identificados visando a melhor tutela do patrimônio público.

## **2- JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

### **2.1- Justificativa da necessidade da contratação**

A contratação de um software de gestão de imóveis públicos é uma necessidade premente para a administração pública, visando aprimorar a eficiência e a transparência na gestão do patrimônio imobiliário. A identificação do problema reside na atual dificuldade de monitorar, controlar e otimizar o uso dos imóveis públicos, o que resulta em desperdício de recursos, falta de informações precisas e dificuldades na tomada de decisões estratégicas.

A ausência de um sistema integrado de gestão de imóveis públicos gera uma série de desafios. Primeiramente, a falta de centralização das informações impede uma visão holística do patrimônio, dificultando a identificação de imóveis ociosos ou subutilizados. Além disso, a manutenção de registros manuais ou em sistemas não integrados aumenta o risco de erros e inconsistências nos dados, comprometendo a confiabilidade das informações disponíveis. Essa fragmentação de dados também dificulta a realização de auditorias e a

prestação de contas, elementos essenciais para a transparência e a boa governança, aumentando as chances de danos ao Erário em razão da depreciação evitável de bens imóveis, do descumprimento de cláusulas contratuais relacionadas ao imobiliário da Administração, dentre outras questões.

Os problemas mais recorrentes na gestão pública relacionados à complexidade da gestão do imobiliário envolvem riscos que poderiam ser mitigados com a contratação de uma solução tecnológica nesse sentido, tal como:

- 1) **Desperdício de Recursos Públicos:** Sem um controle adequado, imóveis podem ficar ociosos e/ou subutilizados, gerando custos desnecessários com manutenção, segurança dentre outros custos de transação adicionais. A falta de uma gestão centralizada dificulta a identificação de oportunidades para uma melhor destinação de imóveis que não estão sendo utilizados de forma eficiente, resultando em desperdício de recursos que poderiam ser melhor alocados;
- 2) **Falta de Transparência e Prestação de Contas:** A ausência de um sistema eficaz de gestão pode levar a inconsistências, erros nos registros e dificuldade na gestão de informações (inclusive a perda de dados importantes), comprometendo a confiabilidade das informações disponíveis. Isso dificulta a realização de auditorias e a fiscalização por parte dos órgãos de controle, abrindo brechas para práticas inadequadas ou fraudulentas e prejudicando a confiança da sociedade na gestão pública;
- 3) **Descompasso com as melhores práticas de compliance público:** O não cumprimento das normas legais, contratuais e/ou regulatórias pode resultar em penalidades e sanções para a administração pública. Isso inclui desde multas até a invalidação de atos administrativos relacionados aos imóveis. Ademais, A falta de controle e supervisão pode abrir brechas para práticas fraudulentas, como o uso indevido de imóveis ou a manipulação de registros para benefício pessoal;
- 4) **Impacto na Capacidade de Planejamento e Execução de Políticas Públicas:** Imóveis públicos bem geridos podem ser utilizados para diversos fins, como a implementação de projetos sociais, culturais e educacionais. Sem um controle adequado, a Administração Pública pode perder oportunidades de utilizar esses imóveis de forma estratégica, alinhando-os às necessidades e prioridades da sociedade. A falta de uma gestão eficaz compromete a capacidade de planejamento e a execução de políticas públicas, resultando em perdas para a sociedade;
- 5) **Ineficiência Operacional:** A gestão desorganizada dos imóveis pode levar a processos administrativos ineficientes, com duplicidade de esforços e falta de coordenação entre diferentes setores. Isso pode resultar em atrasos na execução de projetos e na tomada de decisões, impactando negativamente a eficiência operacional da administração pública;

- 6) **Impacto Negativo na Imagem Pública:** A percepção de má gestão dos imóveis públicos pode afetar a confiança da sociedade na administração pública, comprometendo a legitimidade e a autoridade do Poder Público. A título de exemplo, destaca-se a [repercussão negativa acerca do descontrole patrimonial dos imóveis no Paraná](#);
- 7) **Danos ao patrimônio:** A falta de manutenção regular pode levar à deterioração dos imóveis, reduzindo seu valor de mercado e aumentando os custos de recuperação ou reforma no futuro. Na mesma linha, salienta-se que imóveis abandonados ou mal geridos podem se tornar focos de insegurança, sendo suscetíveis a vandalismo, ocupações irregulares e outras atividades ilícitas.

Com a contratação de um software de gestão de imóveis públicos, almeja-se alcançar uma série de melhorias significativas. Primeiramente, o sistema permitirá a centralização e a padronização das informações, facilitando o acesso e a atualização dos dados em tempo real. Isso resultará em uma gestão mais eficiente e transparente, permitindo que os gestores públicos tomem decisões baseadas em dados precisos e atualizados. Além disso, o software deverá incluir funcionalidades que permitam o acesso do Tribunal de Contas às informações registradas.

Outro objetivo importante é a melhoria na capacidade de planejamento e execução de políticas públicas relacionadas ao patrimônio imobiliário. Com um sistema integrado, será possível identificar rapidamente imóveis que podem ser alienados, cedidos ou utilizados para novos projetos, alinhando a gestão dos imóveis às estratégias e necessidades da administração pública. A implementação do software também facilitará a conformidade com as exigências legais e regulatórias, assegurando que todas as operações sejam realizadas de acordo com a legislação vigente.

Também há de se ter em mente que sem uma gestão clara, podem surgir conflitos sobre a destinação e uso dos imóveis, especialmente quando diferentes setores ou grupos de interesse reivindicam o mesmo espaço. Nessa esteira, imóveis que poderiam ser utilizados para abrigar projetos sociais, culturais ou educacionais acabam não sendo aproveitados. Isso representa uma perda de oportunidade para maximizar o impacto social e econômico desses ativos.

Em resumo, a contratação de um software de gestão de imóveis públicos é uma medida essencial para resolver problemas críticos de gestão, promover a eficiência administrativa e garantir a transparência e a responsabilidade na utilização dos recursos

públicos. A expectativa é que, com a adoção dessa tecnologia, a administração pública possa gerenciar seu patrimônio imobiliário de maneira mais eficaz, contribuindo para a melhoria dos serviços prestados à sociedade.

## **2.2- Indicação de vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda.**

Na implementação de um software de gestão de imobiliário público, é essencial considerar os requisitos mínimos de hardware necessários para garantir seu funcionamento eficaz. Eventualmente, pode ser necessário adquirir novas máquinas para atender a essas especificações técnicas e assegurar que o software opere com máximo desempenho.

Os requisitos mínimos de um software podem incluir especificações como capacidade de processamento, memória RAM, espaço de armazenamento e compatibilidade com sistemas operacionais específicos. Máquinas que não atendem a esses critérios podem enfrentar dificuldades, como lentidão, falhas de execução e incompatibilidades que comprometem a eficiência do sistema.

A aquisição de novos equipamentos pode ser uma medida necessária para evitar esses problemas e garantir que todos os usuários tenham acesso a um ambiente de trabalho otimizado. Isso não apenas melhora a experiência do usuário, mas também maximiza o retorno sobre o investimento no software, permitindo que suas funcionalidades sejam plenamente utilizadas.

Além disso, investir em hardware atualizado pode trazer benefícios adicionais, como maior segurança, melhor suporte a atualizações futuras do software e capacidade de integração com outras tecnologias. Portanto, ao planejar a implementação do software, é importante avaliar as condições atuais do parque tecnológico da repartição e considerar a necessidade de atualização de equipamentos para garantir um ambiente operacional robusto e eficiente.

No mais, caso constatado que os computadores e hardwares em geral da instituição atendem às necessidades mínimas do software a ser contratado, não se identifica, na presente demanda, a dependência com o objeto.

### **3- FORMAÇÃO DO PREÇO**

Conforme informado pela área demandante, a estimativa de preços será realizada com base em cotações obtidas junto a fornecedores do mercado, técnica esta que se coaduna com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e com as boas práticas de pesquisa de preços no âmbito da Administração Pública.

Nos termos do art. 23, §1º da Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá adotar múltiplas fontes para estimar o valor da contratação, entre as quais se destaca expressamente: levantamento de preços praticados no mercado, obtidos por meio de pesquisa publicada em mídia especializada, sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, de provedores de soluções, ou por intermédio de consulta direta a fornecedores ou prestadores de serviço.

A cotação direta a fornecedores é, portanto, uma fonte válida e prevista em lei para compor a pesquisa de preços, desde que obedecidos os critérios de:

- diversidade mínima de cotações (recomendável: pelo menos 3);
- representatividade do mercado consultado;
- documentação das respostas e metodologia de coleta;
- compatibilidade entre as propostas obtidas e o objeto licitado.

Além disso, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 65/2021, que trata das regras gerais para pesquisa de preços no âmbito da nova Lei de Licitações, confirma a possibilidade de utilização da cotação direta como metodologia complementar ou exclusiva, sobretudo em casos de contratação de bens e serviços com baixa padronização ou reduzida base de dados públicos.

### **III. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS SOBRE A OPÇÃO ADOTADA**

Considerando a especificidade do objeto licitado — solução tecnológica em plataforma SaaS com serviços técnicos agregados — e a natureza inovadora da contratação, é razoável e tecnicamente justificada a adoção da cotação direta a fornecedores especializados como

principal fonte de formação do preço.

A utilização de bancos de dados públicos, como painéis do governo federal, TCU ou Catálogo de Preços, pode não refletir adequadamente as características técnicas e comerciais dessa contratação, que envolve múltiplos módulos integrados, suporte continuado, gestão de dados georreferenciados e funcionalidades sob demanda.

Dessa forma, a cotação direta permitirá aferição mais realista e atualizada dos preços praticados no mercado, desde que:

- haja ampla pesquisa com empresas devidamente capacitadas para ofertar a solução pretendida;
- os valores sejam comprovadamente praticados para soluções similares;
- os documentos de resposta sejam anexados e autenticados como parte do Estudo Técnico Preliminar ou da pesquisa de preços para a instrução processual.

Recomenda-se que, no curso da instrução processual:

- sejam coletadas **no mínimo três cotações formais e comparáveis**;
- as empresas consultadas sejam identificadas, preferencialmente com CNPJ e ramo de atuação compatível;
- as metodologias de coleta, escolha e análise dos preços sejam devidamente documentadas em **termo de pesquisa de preços ou planilha técnica**, instruindo o processo de contratação e compondo a motivação do preço estimado.

#### 4- IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA REQUISITANTE E RESPONSÁVEIS



<b>Área ou Município Requisitante:</b> Município de Divinópolis
<b>Responsável(eis) pela demanda:</b>
<b>Nome:</b> Isabela Maria Xavier Gonçalves
<b>Cargo/Função:</b> Diretora Executiva do Consórcio Intermunicipal Multifinalitário dos Municípios do Vale do Itapecerica

Divinópolis, 16 de abril de 2025

---

Isabela Maria Xavier Gonçalves  
Diretora Executiva  
CIMMVI