



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO CENTRO DE ATENÇÃO AO CIDADÃO -CAC



1 - DEMANDANTE

Diretora do Centro de Atenção ao Cidadão - CAC – Sabrina Moreira Rocha

Órgão: Câmara Municipal de Pedro Leopoldo

Responsável pela demanda: Sabrina Moreira Rocha

CPF: 114.474.316-85

E-mail: cacpl@pedroleopoldo.mg.leg.br

Telefone: (31) 98978-3426

2 – RELAÇÃO DA DEMANDA COM O NEGÓCIO DO ÓRGÃO

A presente demanda trata da necessidade de mudança de local que sedia o Centro de Atenção ao Cidadão “Vereador José Justino Pires Damaso” – CAC – para um novo espaço com custo de locação reduzido. O alto valor do aluguel impacta diretamente a gestão orçamentária, tornando essencial a adoção de medidas que garantam a eficiência na aplicação dos recursos públicos, em conformidade com os princípios da economicidade e da responsabilidade fiscal.

Além da questão financeira, a mudança também se faz necessária devido à localização atual do CAC, que se encontra distante da rodoviária que é o principal ponto de desembarque da população que utiliza os serviços do órgão, dificultando o acesso de servidores, colaboradores e cidadãos que dependem do transporte público. Essa limitação impacta a mobilidade e pode comprometer a eficiência dos serviços prestados.

Conforme Resolução nº 737/2014, no CAC são oferecidos os seguintes serviços: Emissão de Carteira de Identidade no Posto de Identificação, Procon, Papre (Posto de Atendimento Pré-Processual), Internet Popular, Emissão de Foto 3x4, Emissão de Certidões etc.

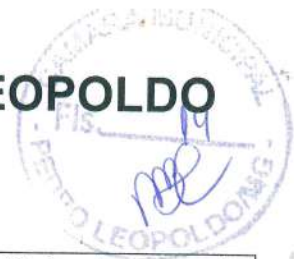
Essa alteração é necessária para assegurar que os valores despendidos estejam alinhados à realidade do mercado imobiliário e às diretrizes de contenção de despesas do órgão. Outrossim, a redução desse custo possibilita a alocação mais estratégica dos recursos, beneficiando diretamente a manutenção e o aprimoramento dos serviços prestados à população.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!



Dessa forma, a mudança de local se justifica tanto para atender às necessidades internas do órgão quanto para garantir um equilíbrio entre infraestrutura adequada e sustentabilidade financeira, sempre em benefício do interesse público.

3 – QUAIS AS CONSEQUÊNCIAS DA FALTA DO SUPRIMENTO DA DEMANDA?

A falta do suprimento dessa demanda pode gerar diversas consequências negativas para o órgão, afetando tanto a gestão orçamentária quanto a eficiência dos serviços prestados. Dentre os principais impactos, destacam-se:

Desperdício de Recursos Públicos – A manutenção do atual local com um aluguel elevado representa um gasto excessivo e desnecessário, contrariando os princípios da economicidade e da eficiência na administração pública.

Redução da Capacidade de Investimento – O alto custo da locação compromete parte significativa do orçamento do órgão, limitando investimentos em áreas estratégicas como infraestrutura, tecnologia, melhoria e amplitude dos serviços prestados à população.

Dificuldade no Cumprimento das Diretrizes de Contenção de Despesas – A permanência em um local com aluguel acima da média do mercado pode dificultar o cumprimento das diretrizes de austeridade e responsabilidade fiscal exigidas pelos órgãos de controle.

Impacto na Qualidade dos Serviços Prestados – A alocação ineficiente dos recursos financeiros pode comprometer a eficiência dos serviços oferecidos à população, reduzindo a capacidade de atendimento e afetando a qualidade das atividades institucionais.

Dificuldade de Acesso para Servidores e Cidadãos – A localização distante da rodoviária dificulta o deslocamento de servidores, colaboradores e cidadãos que dependem do transporte público, impactando a pontualidade, o fluxo de atendimento e a acessibilidade dos serviços.

Risco de Inviabilidade Financeira a Longo Prazo – A manutenção de um custo elevado e desnecessário pode gerar um desequilíbrio financeiro no órgão, tornando insustentável a sua operação no médio e longo prazo.



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!



Diante desses riscos, a mudança para um local mais acessível e com custo reduzido é essencial para garantir uma gestão eficiente, sustentável e alinhada às necessidades da população e do serviço público.

4 – QUAL A ESTIMATIVA DA DEMANDA:

A estimativa da demanda foi realizada com base na análise do custo atual da locação, nas diretrizes orçamentárias do órgão e na necessidade de otimização dos recursos públicos. Para isso, foram considerados os seguintes fatores:

Valor Atual do Aluguel – O custo da locação do espaço atualmente ocupado, qual seja, R\$15.000, (quinze mil reais) mês, foi analisado em comparação com valores praticados no mercado imobiliário para imóveis com características que atendem e comportam os serviços prestados no Centro de Atenção ao Cidadão CAC e com localização em regiões estratégicas e acessíveis.

Orçamentos e Diretrizes Financeiras – Foram avaliadas as previsões orçamentárias do órgão e as diretrizes de contenção de despesas, estabelecendo um limite financeiro adequado para a nova locação.

Critérios de Localização – Além do fator econômico, foi considerada a necessidade de um novo espaço em região mais acessível, especialmente devido à dificuldade de deslocamento para servidores e cidadãos causada pela distância da rodoviária.

Foi realizada pesquisa prévia de mercado, a fim de verificar custos de locação de imóveis próximos à rodoviária de Pedro Leopoldo, sendo que os preços variam de R\$5.000,00 (cinco mil reais) a R\$11.000,00 (onze mil reais). Os preços foram obtidos por meio de propostas de aluguel e nos sites das imobiliárias localizadas no Município (Alterosa, Genésio Imóveis, M Sales Imobiliária Ltda EPP), conforme *prints* dos respectivos sites em anexo a esse DFD.

Com base nesses elementos, a estimativa aponta que a nova locação deve ter um custo reduzido em aproximadamente 25% em relação ao valor atualmente pago, garantindo economia sem comprometer a infraestrutura necessária ao funcionamento do órgão. Essa projeção busca



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

16
ME

alinhar a demanda à realidade financeira e operacional da instituição, assegurando um uso eficiente dos recursos públicos.

Previsão de data em que deve ser iniciado o suprimimento da demanda

À partir de 01/05/2025.

Descrição da solução possível

Locação de imóvel que contenha as seguintes características: localização no raio de aproximadamente 350m da rodoviária de Pedro Leopoldo, com planta totalmente térrea ou com elevador para acessibilidade de portadores de necessidades especiais, metragem mínima de 250m², 2 (dois) sanitários adaptados para cadeirantes, padrão elétrico trifásico, podendo ou não ser um galpão, em caso de galpão precisa ter infraestrutura para comportar divisórias que serão destinadas as salas de atendimento de todos os serviços prestados pelo Centro de Atenção ao Cidadão – CAC.

Dentre os imóveis pesquisados/visitados para a elaboração desse DFD, aquele que melhor se enquadra na descrição acima está localizado à Rua José Pires de Araújo, nº 363, bairro Cachoeira Grande em Pedro Leopoldo sob a corretagem da Imobiliária M Sales Imobiliária Ltda EPP.

O referido imóvel irá contar com 11 (doze) salas com divisórias de eucatex, 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha e 1 (um) refeitório em drywall, toda estrutura elétrica e lógica para funcionamento de todos os equipamentos elétricos e eletrônicos e toldo para proteção da faixa.

Importante ressaltar que os outros imóveis visitados nas proximidades não atenderam totalmente as expectativas por motivos diversos: falta de acessibilidade, presença de mofo nos cômodos, infraestrutura muito antiga e sem manutenção, não comporta espaço para todos os serviços ofertados, não contém parte de lógica para funcionamento da parte de internet e eletrônicos e outros não atendem a localização próximo a rodoviária.

Qual o custo estimado da solução inicialmente apontada

ME

ME



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!



O custo estimado da solução apontada é de até R\$11.000,00 (onze mil reais), visando reduzir a estimativa de 25% do valor em relação ao importe atualmente pago.

Onde a demanda se apresenta e poderá ser suprida

A demanda se apresenta no atual imóvel ocupado pelo CAC, onde o custo elevado da locação impacta diretamente a gestão orçamentária e a acessibilidade dos servidores e cidadãos. Para suprir essa necessidade, é essencial que a nova locação ocorra em um imóvel situado em uma região mais estratégica e acessível, preferencialmente mais próxima da rodoviária, facilitando o deslocamento de todos os envolvidos.

O cumprimento dessa demanda requer a identificação, contratação e adequação de um novo espaço que atenda aos requisitos operacionais do órgão, garantindo infraestrutura compatível com suas atividades e um custo mais equilibrado.

Indicação do(s) integrante(s) da Equipe de Planejamento da Solução

Nome: Viviane Shaberle Toledo

CPF: 058.800.536-36

Cargo/Função/Setor: Analista

Legislativo/EqPlan

Telefone/e-mail:

eqplan@pedroleopoldo.mg.leg.br

Nome: Maria Bernadete do Prado Coelho

CPF: 229.587.546-34

Cargo/Função/Setor: Assessora Contábil/EqPlan

Telefone/e-mail:

eqplan@pedroleopoldo.mg.leg.br

Acredita ser necessário o apoio de servidor de setor técnico especializado durante o processo?

Não

☒

Sim

Caso positivo, indicar especialidade:

Indicação do(s) Fiscal(is) Representante(s) do Demandante

Nome: Sabrina Moreira Rocha

CPF – 114.474.316-85

Cargo – Diretora



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!



Setor – CAC

Telefone/e-mail: cacpl@pedroleopoldo.mg.leg.br

Indicação de Fiscal Setorial

Local da Execução	Nome	Mat.Cargo	Telefone	E-mail
CAC	Sabrina Moreira Rocha	Diretora CAC	31 9.8978-3426	cacpl@pedroleopoldo.mg.leg.br

Assinatura do Responsável pela Elaboração da Demanda

Nome/Assinatura: Sabrina Moreira Rocha

Matrícula/Cargo/Função/Setor: Diretora CAC

Telefone/e-mail: cacpl@pedroleopoldo.mg.leg.br

Data: 14/03/2025

Sabrina Moreira Rocha

Assinatura do Responsável pela Aprovação da Demanda

Nome/Assinatura: Ricardo Lúcio dos Santos Silva

Matrícula/Cargo/Função/Setor: Diretor Geral

Telefone/e-mail: diretoriageral@pedroleopoldo.mg.leg.br

Data: ____/____/2025

Ricardo Lúcio dos Santos Silva
M-2.136.350

Assinatura do Responsável pela Aprovação da Demanda

Nome/Assinatura: Rafael Vieira Faria

Rafael Faria

Matrícula/Cargo/Função/ Setor: Presidente

Telefone/e-mail: gabpresidente@pedroleopoldo.mg.leg.br

Data: ____/____/2025

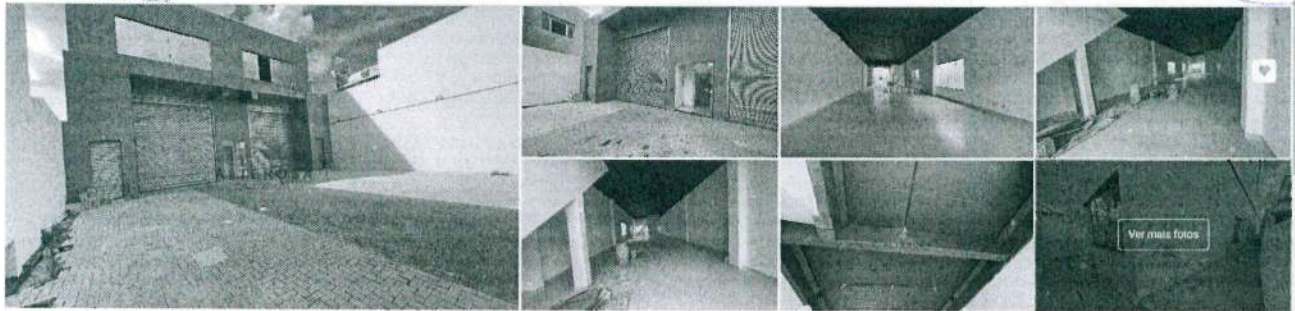
[Signature]



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!



FOTOS MAPA

Início / Mapa / Centro

Excelente loja no centro de Pedro Leopoldo

Centro, Pedro Leopoldo - MG

211,44 m² 689,75 m² 0 quarto(s) 0 banheiro(s) 0 Vaga(s) 0 Suite(s)

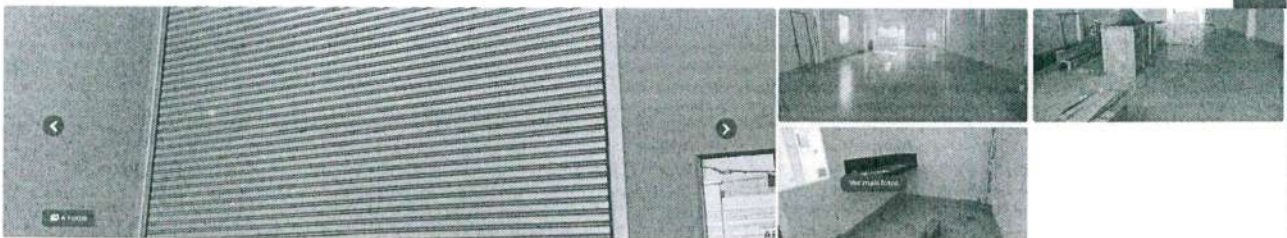
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL Cód. Imóvel: 2730

VALOR	R\$ 9.800,00
Despesa/m²	R\$ 0,00
IPIS	48,00%
Total	R\$ 9.800,00

GENESIO

(11) 99781-2000 (11) 3665-3200



ALUGA-SE GALPÃO NO CENTRO DE PEDRO LEOPOLDO

EXCELENTE GALPÃO

250 m²
BARRILEIRO
ÁREA EXTERNA
REFETÓRIO

PARA MAIS INFORMAÇÕES ENTRE EM CONTATO COM O(S) (11) 99781-2000

Centro - MG

R\$ 11.000,00 - Aluguel

RECEBER CONTATO

Nome

Telefone

E-mail

WhatsApp

Para gerar WhatsApp



CÂMARA MUNICIPAL DE PEDRO LEOPOLDO

ESTADO DE MINAS GERAIS

NOVO TEMPO, NOVAS IDEIAS!

20
ABR



Imagem 1 Imagem 2 Imagem 3 Imagem 4 Imagem 5 Imagem 6

Imagem 7 Imagem 8 Imagem 9 Imagem 10 Imagem 11 Imagem 12

Casa Comercial para aluguel, 5 quartos, 2 suítes, 1 vaga, Juca Viana - Pedro Leopoldo/MG

Juca Viana, Pedro Leopoldo - MG

144,75 m² 233,24 m² 5 quarto(s) 4 banheiro(s) 1 vaga(s) 2 suíte(s)

RECURSOS DO IMÓVEL

1º andar
- Cozinha
- Sala de TV
- Banheiro

Cód. Imóvel: 2777

Valor 665.000,00
Valor/m² 4.577,78
Valor/m² 4.577,78

ALTEROSA
(31) 3665-3200

TEMPO INTERIORE

RECEBIDO EM

19/03/25

Niure R