



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (Art. 12, Inciso VII, Lei nº 14.133/2021)

1. IDENTIFICAÇÃO DO ÓRGÃO/ENTIDADE SOLICITANTE

Unidade Requisitante: Secretaria de Administração e Fazenda

Responsável pela solicitação: Jussimir Pedersseti

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente solicitação refere-se à contratação de serviço de locação de imóvel, com a finalidade de instalação dos escritórios locais da EPAGRI, CELESC e CASAN, em atendimento às cláusulas contratuais firmadas entre essas entidades e o Município, as quais preveem a possibilidade de o ente municipal disponibilizar espaço físico adequado para o exercício das atividades institucionais dos referidos órgãos. Além disso, o imóvel também será utilizado para atender à demanda interna da administração municipal, especialmente no que se refere à destinação de espaço para armazenamento e organização de arquivos inativos (arquivo morto) de diversos setores administrativos, visando otimizar o funcionamento da gestão documental e liberar áreas atualmente sobrecarregadas.

Considerando a necessidade, foi verificado que o município não possui imóvel para atender a demanda.

Diante da demanda apresentada, verifica-se a necessidade de um imóvel com área mínima de 200m², localizado preferencialmente no centro da cidade, a fim de possibilitar a adequada setorização dos espaços e atender, de forma eficiente, às finalidades propostas, tanto para a instalação dos escritórios da EPAGRI, CELESC e CASAN, quanto para a destinação de área específica ao arquivo morto da administração municipal. A exigência de localização central visa garantir facilidade de acesso ao público e aos servidores, além de melhor integração com os demais órgãos da administração municipal. A metragem requerida busca assegurar a funcionalidade, organização e segurança no desempenho das atividades de cada setor.

3. ANÁLISE DE MERCADO E ESCOLHA DA SOLUÇÃO

Considerando que o município de Bandeirante não dispõe de imóvel próprio disponível para a instalação dos escritórios da EPAGRI, CELESC e CASAN, foi realizada, junto ao setor tributário do Município, a verificação das salas comerciais cadastradas no sistema municipal que se encontram desocupadas, com o objetivo de analisar a viabilidade dos espaços para atender à demanda apresentada.

Foram localizados, no perímetro urbano do Município, os seguintes imóveis disponíveis:

- Imóvel localizado na Rua Afonso Oliboni, Centro, com área de 221,00 m², de propriedade de Walney Biasi e Neli Teresinha Reolon Biasi;
- Imóvel localizado na Rua São Miguel, Centro, com área de 85,43 m², de propriedade de Valmir Barbieri;
- Imóvel localizado na Rua do Comércio, Centro, com área de 333,05 m², de propriedade de Ademir Caravaggio Groth;
- Imóvel localizado na Rua 1º de Maio, Centro, com área de 275,80 m², de propriedade de Jair Merlini;



- Imóvel localizado na Rua Santo Antônio, Centro, com área de 96 m², de propriedade de Amelio Demozzi.

Foram descartados os imóveis localizados na Rua São Miguel (85,43 m²) e Rua Santo Antônio (96 m²), ambos situados na região central do Município, em razão de não atenderem ao critério mínimo de metragem exigido para a finalidade pretendida, que é de, no mínimo, 200 m². A exclusão desses imóveis justifica-se pela necessidade de espaço físico suficiente para abrigar de forma adequada os escritórios da EPAGRI, CELESC e CASAN, além da área destinada ao arquivo morto da administração municipal, garantindo organização, segurança e funcionalidade no uso do imóvel público.

Permaneceram como alternativas os imóveis localizados na Rua Afonso Oliboni, com área de 221,00 m², de propriedade de Walney Biasi e Neli Teresinha Reolon Biasi, o da Rua do Comércio, com área de 333,05 m², de propriedade de Ademir Caravaggio Groth, e o da Rua 1º de Maio, com área de 275,80 m², de propriedade de Jair Merlini. Ambos os imóveis estão situados na região central do Município e atendem ao critério de metragem mínima de 300 m², sendo, portanto, compatíveis com a finalidade pretendida, qual seja, a instalação conjunta dos escritórios da EPAGRI, CELESC e CASAN, além da destinação de espaço para arquivo morto dos setores administrativos. A localização central também contribui para a facilidade de acesso tanto por servidores quanto pela população em geral.

Ocorre que o imóvel localizado na Rua Afonso Oliboni, além de atender à metragem mínima exigida, já possui divisórias internas, instalação elétrica e cabeamento de internet, o que possibilita a individualização dos espaços destinados a cada órgão (EPAGRI, CELESC e CASAN), viabilizando sua utilização imediata com menor necessidade de adequações. Por outro lado, o imóvel situado na Rua do Comércio, embora igualmente atenda à metragem mínima, exigiria investimento adicional para execução de divisórias internas, instalações elétricas e estrutura de rede lógica, o que representa maior custo e prazo para sua efetiva utilização. Nesse contexto, o imóvel da Rua Afonso Oliboni mostra-se, em análise preliminar, mais vantajoso sob os aspectos técnicos, operacionais e econômicos.

4. DETALHAMENTO DO OBJETO (Art. 18, Inciso II da Lei nº 14.133/2021)

Locação de imóvel para instalação dos escritórios da EPAGRI, CELESC, CASAN e arquivo morto da administração municipal.

4.1 Classificação dos bens/serviços

- () Comum
(x) Específico

Justificativa: a locação de imóvel consistente de sala comercial em alvenaria medindo 221m² (duzentos e vinte e um metros quadrados), edificada no imóvel de matrícula nº 10.929, localizado na quadra 165, lote urbano nº6 e parte do lote nº4, localizado na rua Afonso Oliboni, nº 1322, Centro, Bandeirante – SC.

4.2. Quanto ao objeto

- (X) Locação
() Serviço não continuado
() Serviço continuado sem dedicação exclusiva de mão de obra
() Serviço continuado com dedicação exclusiva de mão de obra
() Material de Consumo
() Material Permanente/Equipamento

**5. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO (Art. 18, Inciso I, Lei nº 14.33/2021)**

A presente contratação tem por finalidade a **locação de imóvel urbano**, com área mínima de **300 m²**, localizado na **região central do Município de Bandeirante/SC**, para **atender à necessidade de instalação física das unidades locais da EPAGRI, CELESC e CASAN**, bem como para **abrigar o arquivo morto dos setores da Administração Municipal**.

Referida necessidade decorre dos **instrumentos de cooperação existentes entre o Município e os respectivos órgãos estaduais**, os quais preveem a possibilidade de o ente municipal fornecer estrutura física para a instalação de suas unidades locais, com o objetivo de facilitar o acesso da população aos serviços públicos descentralizados.

Além disso, a Administração Municipal carece de espaço físico adequado para a guarda e organização de documentos inativos de diversos setores, sendo necessária a destinação de área específica para funcionamento do **arquivo morto**, a fim de liberar espaço nas sedes administrativas e melhorar a gestão documental.

Foi realizada consulta ao setor tributário, com o levantamento de imóveis comerciais disponíveis no perímetro urbano. Após análise técnica, apenas dois imóveis atenderam ao critério mínimo de metragem (300 m²), dos quais um deles — localizado na Rua Afonso Oliboni — já se encontra com **divisórias internas, instalação elétrica e cabeamento de internet**, possibilitando a individualização dos espaços e imediata utilização, com menor custo de adaptação.

Diante da indisponibilidade de imóvel próprio e da urgência da demanda, justifica-se a contratação do serviço de locação, de modo a garantir a continuidade da prestação de serviços públicos essenciais à população e atender ao interesse público de forma eficiente e econômica.

6. RESULTADOS PRETENDIDOS (Art. 18, Inciso IX, Lei nº 14.33/2021)

Com a contratação do serviço de locação de imóvel, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- Disponibilização de espaço físico adequado para a instalação dos escritórios da EPAGRI, CELESC e CASAN no Município de Bandeirante/SC, em conformidade com os instrumentos de cooperação firmados com essas entidades;
- Facilitação do acesso da população aos serviços públicos estaduais prestados por tais órgãos, por meio da centralização dos atendimentos em local de fácil localização e acessibilidade;
- Organização e destinação de espaço exclusivo para arquivo morto da Administração Pública Municipal, promovendo maior controle, segurança e eficiência na gestão de documentos inativos;
- Racionalização do uso dos espaços físicos atualmente ocupados, permitindo que os órgãos municipais liberem áreas sobrecarregadas e reorganizem seus ambientes de trabalho;
- Redução de custos com adaptações e obras, especialmente considerando a viabilidade de utilização de imóvel com estrutura interna já adequada às necessidades da Administração, como divisórias, instalações elétricas e cabeamento lógico;
- Atendimento aos princípios da eficiência e da economicidade, previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021, com a garantia de solução funcional, segura e adequada para os serviços públicos envolvidos.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES (Art. 18, Inciso IV, Lei nº 14.33/2021)

ITEM	QTDE	UND	ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	60	meses	Locação de sala comercial com 338,53 m², localizado na Rua Afonso Oliboni, Centro,	R\$3.869,71	R\$232.182,60



			Cadastro Imobiliário Municipal nº 0.1.165.006.1.1		
VALOR TOTAL DA LOCAÇÃO					R\$ 232.182,60

8. REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO (art. 18, § 1º, Inciso III, Lei nº 14.133/2021).

Imóvel deve ter no mínimo 200 m2 de área construída;

Estar localizado no centro do município de Bandeirante-SC

Possuir divisão para atender os órgãos que se instalarão no local de forma individual.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

- Levantamento da situação atual do imóvel para registro.
- Verificar se há necessidades de alguma adaptação física necessária.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS DE TRATAMENTO

Não se aplica

11. PRAZO DE ENTREGA / EXECUÇÃO: (Art. 6º, Inciso XXIV, c, Lei nº 14.133/2021)

Prazo de Execução /Entrega: imediato

12. LOCAL DE EXECUÇÃO/ ENTREGA (Art. 18, Inciso VII, Lei nº 14.133/2021)

(x) Local único: Endereço de Entrega/Execução do objeto

() Locais diversos: Conforme imóvel a ser avaliado.

13. DETALHAMENTO DA DESPESA E RECURSO (Art. 40, Inciso V, c, Lei nº 14.133/2021)

Origem do Recurso: (x) Próprio () Estadual () Federal

Fonte: A definir pelo setor contábil

Descrição do Recurso: a definir pelo setor contábil.

14. CRITÉRIO DE ADJUDICAÇÃO (Art. 33, Lei nº 14.133/2021)

Global () Lote () Item (x)

15. PESQUISA DE PREÇOS (Art. 23, Inciso IV e V, Lei nº 14.33/2021)

O preço apresentado para a locação foi estabelecido com base em orçamento formal fornecido pelo proprietário do imóvel e encontra-se compatível com os valores anteriormente praticados para o mesmo bem. Ressalta-se que, anteriormente, o imóvel era dividido em duas partes, que foram objeto de dois contratos



distintos, um de nº 73/2022 no valor de R\$2.118,72 e outro nº 08/2022 no valor de R\$1.751,01, totalizando o valor ora proposto pelo locador.

Dessa forma, verifica-se que o valor atual encontra-se dentro dos parâmetros praticados no mercado local, o que reforça a razoabilidade e a adequação da proposta apresentada. Tal compatibilidade confere segurança jurídica e transparência ao processo, atendendo aos princípios da economicidade e da motivação, conforme preconizado pela Lei nº 14.133/2021.

() composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

() contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

() utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

() pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

() pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas

(x) Outra forma: Conforme orçamento apresentado pelo proprietário e preço anteriormente praticado.

16. PREVISÃO DE DATA EM QUE DEVE SER CONTRATADO O OBJETO

Imediatamente.

17. RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

A responsabilidade pela Formalização da Demanda e Conteúdo do Documento é de Responsabilidade do Secretário Municipal de Administração e Fazenda.

18. ANEXOS DO DFD

Para instrução e comprovação da necessidade da contratação, integram este documento os seguintes anexos:

- **Cópias dos contratos e/ou termos de cooperação firmados com os órgãos EPAGRI, CELESC e CASAN**, que preveem a possibilidade de o Município disponibilizar estrutura física para funcionamento de suas unidades locais;
- **Relação dos imóveis comerciais desocupados identificados no perímetro urbano**, com base em levantamento realizado junto ao setor tributário municipal;



- **Proposta formal de locação apresentada pelo proprietário do imóvel selecionado**, contendo valor mensal proposto e condições gerais;
- **Laudo técnico elaborado por engenheiro do Município**, atestando as condições atuais do imóvel proposto para locação, bem como eventuais necessidades de adequações;
- **Relatório justificando a necessidade de adaptação do espaço** para atender às demandas específicas de cada órgão, bem como do arquivo morto da administração municipal.

Bandeirante, SC, 24 de abril de 2025..

Secretário Municipal de Administração e Fazenda