



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: Prefeitura Municipal de Araquari		
Secretaria requisitante: Fundo Municipal de Saúde		
Secretário: Valmir Santiago Junior		
Responsável pela Demanda: Fernanda Matheus Pallú		
E-mail: fundoaraquari@araquari.sc.gov.br		
Solicitação: Dispensa de Licitação		
Grau de prioridade da compra: () BAIXO () MÉDIO (x) ALTO		
Enviado á Secretaria: Administração	Setor: Licitações	Responsável pelo recebimento: Wagner Andrine Batista

1. OBJETO

Contratação de pessoa **jurídica ou física** especializada na prestação de serviço de avaliação mercadológica de imóvel para locação para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no bairro Itinga.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de uma pessoa jurídica ou física especializada para a avaliação mercadológica de um imóvel destinado à locação para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) no bairro Itinga se faz necessária. O objetivo é garantir que o Fundo Municipal de Saúde (FMS) realize uma locação condizente com o valor de mercado, respeitando as diretrizes financeiras e as normas vigentes.

A locação de um novo imóvel para o CAPS é imperativa devido à necessidade de encontrar um espaço que atenda às exigências legais e funcionais para a prestação dos serviços de saúde mental. Atualmente, o aumento da demanda por esses serviços está relacionado ao crescimento populacional da região, especialmente nos bairros próximos a Joinville, como Porto Grande e Itinga, o que requer uma unidade de saúde adequada para atender à comunidade.



Além disso, a equipe de vigilância sanitária identificou que o atual imóvel utilizado para o CAPS necessita de adaptações estruturais significativas, sendo esse fator também informado ao Ministério Público. Essas condições evidenciam a urgência da busca por um novo local que permita o pleno funcionamento das atividades do CAPS, garantindo atendimento especializado em saúde mental e a conformidade com a legislação vigente.

O brusco crescimento populacional nos últimos dez anos na região de Itinga e a maior conscientização da população sobre o papel do CAPS aumentaram a demanda pelos serviços de saúde mental. Esse fato foi debatido durante a última Conferência Municipal de Saúde, em 2023, na qual se concluiu a necessidade de reforçar a estrutura de saúde no bairro, que já concentra o maior número de equipes de Estratégia de Saúde da Família no município.

A avaliação técnica especializada é crucial para assegurar que o valor da locação esteja alinhado aos padrões do mercado imobiliário da região, evitando, assim, gastos desnecessários e garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira eficiente. A contratação de uma pessoa jurídica ou física especializada permitirá a análise criteriosa do valor de mercado do imóvel, assegurando que o preço pago esteja adequado e não exceda os valores praticados na localidade.

Requisitos do Imóvel:

O imóvel a ser locado deve **ter aproximadamente 200 m²** de área construída e estar localizado no bairro Itinga. Além disso, o imóvel deve ser obrigatoriamente residencial, conforme exigido pelas normativas que regulam os serviços de saúde mental, o que reforça a importância de uma avaliação adequada para garantir que as especificidades do imóvel sejam atendidas. Abaixo segue algumas exigências importantes para a locação do imóvel:

- Casa térrea, com espaço de área interna e externa;
- 01 Espaço para recepção;
- 03 (três) salas de atendimento individualizado (no mínimo);
- 02 Salas de atividades coletivas;
- 01 Espaço de convivência;
- 02 (dois) banheiros adaptados para usuários e funcionários;
- 01 (uma) sala de aplicação de medicamentos;
- 01 (uma) sala administrativa;
- 01 (uma) sala de reunião;
- 01 almoxarifado;
- 01 refeitório/copa;
- 01 depósito de material de limpeza;





- 01 abrigo externo para resíduos;
- Área externa de convivência;
- Área externa para embarque e desembarque de ambulância;
- Localizada no Bairro Itinga na Rua Nerildo Lickfett ou proximidades.

Interesse Público

A contratação do serviço especializado de avaliação mercadológica é de grande interesse público, uma vez que visa proporcionar um ambiente adequado para os atendimentos realizados pelo CAPS, beneficiando diretamente os usuários do Sistema Único de Saúde (SUS). A mudança de imóvel é uma necessidade urgente para atender com qualidade as demandas de saúde mental da comunidade, de maneira justa e em conformidade com os padrões técnicos e financeiros estabelecidos.

Portanto, a contratação de uma empresa ou profissional especializado na avaliação mercadológica do imóvel é fundamental para assegurar a economicidade, legalidade e a qualidade do serviço de saúde prestado à população. A locação de um novo espaço para o CAPS é indispensável para atender às necessidades atuais e futuras da comunidade do bairro Itinga e demais áreas adjacentes.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O caso específico merece acolhimento, já que o pedido está plenamente respaldado no artigo 75, inciso II da Lei nº 14.133/2021:

“Art. 75 É dispensável a licitação:

(...)

II - para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no caso de outros serviços e compras; (Vide Decreto nº 11.871, de 2023) Vigência. Valor atualizado: R\$ 59.906,02 (cinquenta e nove mil novecentos e seis reais e dois centavos)

4. DESCRIÇÃO DO OBJETO E QUANTIDADE

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	TIPO DO ITEM (*)	SUB ITEM (**)	MARCA (SE APLICÁVEL)	UNIDADE DE MEDIDA	QTDE
1	Prestação de serviço de avaliação mercadológica de imóvel para locação para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial	SERVIÇO	CONSUMO	NÃO SE APLICA	SERVIÇO	01





(CAPS) localizada no Bairro Itinga na Rua Nerildo Lickfett ou proximidades.					
---	--	--	--	--	--

(*) Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia.

(**) Consumo; permanente; continuado; não continuado.

5. NECESSITA DE ANÁLISE DE RISCOS, ETP E TR

() SIM (X) Não

De acordo com o disposto no artigo 66, inciso III, §1º do Decreto Municipal nº 306/2023, bem como na alteração introduzida pelo Decreto 02/2024, e considerando o inciso I do artigo 72 da Lei Federal 14.133/2021, fundamenta-se a dispensa da elaboração de Estudo Técnico Preliminar (ETP), Termo de Referência (TR) e Análise de Riscos para contratações diretas de obras, serviços, compras e locações cujo valor seja inferior a R\$ 11.981,20 (onze mil novecentos e oitenta e um reais e vinte centavos).

Fundamentação Legal

1. Decreto Municipal nº 306/2023:

- **Art. 66, inciso III, §1º:** Permite a dispensa de elaboração de ETP, TR e Análise de Riscos nos casos de contratações de obras, serviços, compras e locações dentro dos limites estabelecidos nos incisos I e II do art. 75 da Lei nº 14.133/2021.
- **§2º:** A elaboração do TR estará dispensada em contratações de serviços comuns ou aquisição de bens com entrega imediata, bem como em contratações diretas onde a simplicidade do objeto ou seu modo de fornecimento justificarem a dispensa, desde que devidamente justificado no documento de formalização da demanda.

2. Lei Federal nº 14.133/2021:

- **Art. 72, inciso I:** O processo de contratação direta deverá ser instruído com os documentos de formalização de demanda e, se for o caso, ETP, Análise de Riscos, TR, projeto básico ou executivo.

Motivo da Dispensa

A dispensa da elaboração de ETP, TR e Análise de Riscos em contratações cujo valor não exceda R\$ 11.981,20 conforme **§ 2º art. 95**, atualização dos valores estabelecidos na lei nº 14.133/2021 do decreto nº 11.871, de 29 de dezembro de 2023, justifica-se pela busca de eficiência administrativa e celeridade processual em aquisições de baixo valor e complexidade. Essas contratações geralmente envolvem itens de pronta entrega ou serviços comuns cuja natureza não



exige aprofundamento técnico e, portanto, podem ser processadas de forma mais ágil sem comprometer a legalidade ou a segurança da contratação.

Em contratações de menor valor, a elaboração de documentos técnicos extensivos pode representar uma burocracia desnecessária, retardando processos que poderiam ser executados de forma célere e eficaz. Muitas dessas contratações envolvem itens ou serviços simples, cuja especificação e fornecimento não demandam complexidade técnica.

A dispensa na elaboração de ETP, TR e Análise de Riscos contribui para a economia de recursos públicos, evitando gastos desnecessários com procedimentos que, em muitos casos, são dispensáveis.

Portanto, a dispensa da elaboração desses documentos em contratações de valor inferior a R\$ 11.981,20 está devidamente fundamentada nas normativas legais citadas e justificada pela busca de eficiência, celeridade e economia de recursos públicos.

Com base nesses fundamentos, a dispensa da elaboração do ETP, análise de riscos e TR para a presente aquisição é justificada, alinhando-se com a legislação vigente e garantindo a eficiência administrativa necessária para atender a demanda da Secretaria.

6. PREVISÃO NO PCA – PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

() SIM

(x) Não, precisa incluir.

Embora ainda que não haja de modo formal, em âmbito municipal, um plano de contratação anual, a presente contratação é realizada anualmente, e pode-se afirmar, ainda que indiretamente, que está prevista na Lei Orçamentária Anual e no rol de contratações anuais.

O Decreto Municipal nº 306/2023, que estabelece regras e diretrizes para a aplicação da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que dispõe sobre licitações e contratos administrativos, foi publicado no diário oficial do Município no dia 25/10/2023.

Dessa forma, a previsão do objeto sob análise ainda não consta no primeiro Plano de Contratação Anual, que será elaborado a partir dos Documentos de Formalização de Demandas, encaminhados até a primeira quinzena do mês de Maio, para as contratações do exercício seguinte.

7. ESTIMATIVA DE VALOR

Com base nas pesquisas de preços realizadas de acordo os parâmetros indicados no art. 31º do





Decreto Municipal 306/2023 inciso IV, chegou-se ao valor estimado conforme segue:

ITEM	PRODUTO - DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QTDE	Valor Unit. Máximo	Valor Total Máximo
1	Prestação de serviço de avaliação mercadológica de imóvel para locação para o funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) localizada no Bairro Itinga na Rua Nerildo Lickfett ou proximidades.	UNIDADE	01	R\$ 1.246,66	R\$ 1.246,66
VALOR TOTAL ESTIMADO					R\$ 1.246,668

- O custo estimado total da contratação é de **R\$1.246,66 (um mil duzentos e quarenta e seis reais e sessenta e seis centavos)** conforme custos unitários apostos na tabela acima.
- As memórias de cálculo, com os parâmetros utilizados para obtenção dos preços e para os respectivos cálculos encontram-se em tabela de comparativo de preços de mercado no Formulário de Pesquisa de Preços que segue anexo ao processo.

10. PRAZO DE ENTREGA/EXECUÇÃO

Após a assinatura do contrato e envio de empenho e ordem de compra, a empresa deverá iniciar os trabalhos no prazo máximo de até 10 dias corridos, ou em data previamente indicada pelo setor demandante.

A execução do serviço a ser contratado deverá contemplar as seguintes características:

- Realização de pesquisa de mercado:** Análise de preços de locações de imóveis similares na região, considerando fatores como localização, infraestrutura, zoneamento urbano, etc.
- Elaboração de laudo de avaliação:** Documento técnico que contenha a metodologia utilizada na avaliação, os dados coletados na pesquisa de mercado e a inspeção do terreno, e a fundamentação do valor de mercado do imóvel.

11. RECURSO ORÇAMENTÁRIO

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Fundo Municipal de Saúde.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ação: 2167 - Gerenciamento da Atenção Especializada

Vínculo: 160070000004 - CAPS UNIÃO - TRANSFERÊNCIAS DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE SUS





Elemento: 3390

Dotação: 453

12. LOCAL E HORÁRIO DA ENTREGA/EXECUÇÃO

A área a ser avaliada é localizada no bairro Itinga, preferencialmente na Rua Nerildo Lickfett ou proximidades. Poderá ser realizado a inspeção no horário compreendido de segunda a sexta-feira das 08h00min às 17h00min.

13. VINCULADO OU DEPENDENTE DA CONTRATAÇÃO DE OUTRO DFD

() SIM
(x) NÃO

14. INDICAÇÃO DO FISCAL DO CONTRATO OU SERVIDOR QUE FARÁ A LIQUIDAÇÃO DA DESPESA

Fernanda Matheus Pallú
Matricula: 20605

15. DOCUMENTO DE HABILITAÇÃO

Para fins de contratação, a empresa declarada provisoriamente vencedora deverá apresentar os seguintes documentos abaixo:

1. Para Pessoa Jurídica:

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ); com situação ativa;
- Prova de Regularidade referente a Tributos Federais e Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria da Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, da sede da proponente;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede da proponente;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (Certificado de Regularidade do FGTS – CRF);
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- Declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal de 1988 - **(anexo II)**
- Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo - **(anexo III)**





Qualificação Técnica:

- O profissional responsável pela avaliação deve possuir registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), caso seja engenheiro ou arquiteto, ou no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), caso seja corretor de imóveis.
- A empresa ou profissional deve apresentar atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que já executou serviços de avaliação mercadológica de imóveis similares ao objeto da licitação, com indicação do local, período e características dos serviços prestados.

2. Para Pessoa Física:

- Cédula de Identidade e CPF;
- Comprovante de residência;
- Prova de Regularidade referente a Tributos Federais e Dívida Ativa da União expedida pela Procuradoria da Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, da sede da proponente;
- Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal, da sede da proponente;
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT.
- Declaração de cumprimento do disposto no art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal de 1988 - **(anexo II)**
- Declaração de Inexistência de Fato Superveniente Impeditivo - **(anexo III)**

Qualificação Técnica:

- O profissional responsável pela avaliação deve possuir registro ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), ou no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), caso seja corretor de imóveis.
- A empresa ou profissional deve apresentar atestado(s) de capacidade técnica, emitido(s) por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que já executou serviços de avaliação mercadológica de imóveis similares ao objeto da licitação, com indicação do local, período e características dos serviços prestados.

16. DISPENSA DE PARECER JURÍDICO





A presente contratação direta fica dispensada de parecer jurídico, nos termos do art. 53, §5º, da Lei 14.133/2021 e dos arts. 135 e 136 do Decreto municipal 306/2023.

Solicitamos, portanto, a compreensão e a aprovação do prosseguimento do Ato de Publicação dessa Dispensa, visando garantir a continuidade dos serviços de forma ágil e eficaz.

Valmir Santhiago Junior
Secretário de Saúde

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 23/09/2024 13:51 - 03:00 - 03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://ic.atende.net/p66f19ca244a83>.

