

ORÇAMENTO DA CONTRATAÇÃO

1. OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano, localizado na Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá, com área construída de aproximadamente 456 m², destinado ao funcionamento do Setor de Atendimento à População em Situação de Rua – POP, vinculado à Secretaria de Assistência Social, Mulher e Família da Prefeitura Municipal de Tubarão. A locação será realizada pelo valor mensal de **R\$ 6.500,00** (seis mil e quinhentos reais), pelo prazo de **12 meses**, com possibilidade de prorrogação, conforme condições, quantidades e valores obtidos com esta pesquisa de preços feita com base no Decreto Municipal nº 7.450/2023.

2. IDENTIFICAÇÃO DAS FONTES CONSULTADAS

Foram consultadas as seguintes fontes de pesquisa:

- i) () comparação da proposta apresentada pelo(a) futuro(a) contratado(a) com os preços praticados por este(esta) junto a outros entes públicos e/ou privados, ou outros meios igualmente idôneos, sem a necessidade de cotação ou a obtenção de proposta de outros fornecedores;
- ii) () em razão da inexistência de outros preços praticados pelo(a) futuro(a) contratado(a), foi feita comparação com valores cobrados para a realização de outros trabalhos de dificuldade e complexidade semelhantes, mesmo que de assuntos e fornecedores ou prestadores distintos;
- iii) () comparação dos preços com tabela de preços divulgada pelo(a) fornecedor(a) em sites ou outras publicações ou registradas em cartório;
- iv) () declaração do(a) futuro(a) contratado(a) de que o preço proposto é o que pratica, bem como justificativa da recusa em apresentar contratos pretéritos ou notas fiscais com o objeto devidamente identificável, se for o caso;
- v) () declaração ou ato equivalente emitido por empresa de auditoria ou equivalente, cujo teor certifique que o preço proposto ao MUNICÍPIO está de acordo com os valores praticados pelo(a) fornecedor(a);
- vi) (**x**) **por se tratar de locação ou aquisição de imóvel, existe nos autos avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando**

imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

3. SÉRIE DE PREÇOS COLETADOS/MEMÓRIA DE CÁLCULO

Item	Descrição / especificação	Unidade de medida	Valor Unitário Coletado R\$
1	Imóvel para locação em área Urbana para instalação do SETOR POP setor de Referência Especializado para População em Situação de Rua	mês	Imobiliária Paulo e Mayer Valor R\$ 6.500,00 Avaliação Imobiliária feito pelo Júlio Teixeira Valor R\$ 5.000,00 a R\$ 7.000,00 Contrato 1/2018 AGM Administradora de Imoveis (CREAS) Valor R\$ 6.186,43 <u>Valor Estimado (média, mediana ou o menor dos valores, conforme o caso):</u> <u>R\$ 6.500,00</u>

4. MÉTODO ESTATÍSTICO APLICADO

A avaliação do imóvel foi realizada pela empresa **Julio Teixeira**, contratada pela Prefeitura Municipal de Tubarão, com o objetivo de determinar o valor de locação justo e compatível com as condições do mercado imobiliário local. A **avaliação imobiliária** indicou uma faixa de valor de aluguel entre **R\$ 5.000,00** e **R\$ 7.000,00** para o imóvel localizado na Rua Roberto Zumblick, nº 533, Bairro Humaitá, Dentre os valores avaliados, o **valor de R\$ 6.500,00** foi adotado para a contratação, uma vez que o critério de escolha foi baseado na **necessidade de otimização de recursos públicos** e na viabilidade financeira da Prefeitura.

5. JUSTIFICATIVA PARA A METODOLOGIA APLICADA

O Decreto Municipal nº 7450 prevê a forma de obtenção dos preços estimados de bens e serviços a serem contratados pelo Município de Tubarão SC

A presente pesquisa de preços ocorreu dentro dos limites definidos no referido Decreto.

Foram aplicadas, como métodos para obtenção do preço estimado, a média, a mediana ou o menor dos valores obtidos na pesquisa de preços, sobre um conjunto de três ou mais preços, em razão de que o Método estatístico utilizado para estimativa de preço, em consonância com a subseção IV do decreto 7450/2023, utilizou com fonte de pesquisa 2 avaliações realizadas por corretoras e em comparativo o contrato de objeto semelhante vigente no presente momento.

6. PARÂMETROS DE PREÇOS (INEXEQUÍVEIS OU ELEVADOS)

As propostas com preços superiores aos valores estimados nesta pesquisa de preços devem ser desclassificadas, devendo ser considerados inexequíveis pela Administração os preços assim considerados no momento da licitação pelo Agente de Contratação, após diligência junto à empresa, se for o caso.

7. MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR ESTIMADO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE

A memória de cálculo se encontra na Tabela descrita no item 3 retro, sendo que os documentos que lhe dão suporte encontram-se anexos à presente pesquisa de preços.

8. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DOS FORNECEDORES, NO CASO DA PESQUISA COM BASE DO INCISO IV DO ARTIGO 7º DA LEI Nº 14.133/2021

Nos termos do **art. 7º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021**, a Administração Pública pode realizar **pesquisa de preços com base em valores obtidos junto a fornecedores que tenham prestado serviços ou fornecido bens similares**, como forma de estimar o valor da contratação em processos de dispensa ou inexigibilidade.

No caso em tela, apesar de tratar-se de uma **inexigibilidade de licitação para locação de imóvel**, foi considerada a boa prática de consultar o mercado imobiliário local, com o objetivo de **obter uma estimativa realista e atualizada de preços**, assegurando a **vantajosidade da contratação**.

Assim, foram levantadas referências de valores com **fornecedores do setor imobiliário** que atuam na região de Tubarão/SC, considerando imóveis com:

- Localização semelhante;
 - Finalidade compatível (uso institucional para serviços públicos);
 - Estrutura física equivalente (área construída em torno de 450 m², boa conservação, acessibilidade, múltiplos ambientes internos).
-

Essas consultas, juntamente com a **avaliação técnica imobiliária elaborada por empresa contratada pela Prefeitura**, permitiram definir que o valor médio de mercado para imóveis com essas características situa-se na faixa de **R\$ 5.000,00 a R\$ 7.000,00 mensais**.

Dessa forma, a proposta apresentada pela **Imobiliária Paulo e Mayer**, no valor de **R\$ 6.500,00 mensais**, foi considerada **compatível com os preços praticados no mercado** e adequada aos parâmetros legais de razoabilidade e economicidade.

Portanto, mesmo diante da inexigibilidade da licitação, a **escolha do fornecedor foi precedida de diligência de mercado**, nos termos do art. 7º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021, o que fortalece a transparência, a eficiência e a legitimidade da contratação.

Tubarão 25 de Julho de 2025.

Heloísa Cabral da Silva

Secretária de Assistência Social Mulher e Família