



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA - DFD

Memorando nº 707/2026

Gaspar, 22 de Setembro de 2026.

Ao Senhor

Leonardo dos Santos Pereira

Diretor Geral de Compras e Licitações

Notas Explicativas

- ✓ **O que é?** É o documento inicial em qualquer processo de contratação direta, conforme previsto no art. 72, inciso I da Lei nº 14.133/2021, detalhando a necessidade de aquisição de um bem ou serviço.
- ✓ **Qual é a finalidade?** Serve como base para o planejamento anual das contratações, assegurando que as necessidades estejam alinhadas aos objetivos institucionais e ao interesse público.

ASSUNTO: Locação de imóvel para instalação e funcionamento do CRAS no bairro Barracão, destinado ao atendimento socioassistencial da população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes.

1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Numeração do Processo Eletrônico Instaurado	Nº 114/2026				
Declaração de Conformidade	O presente Documento de Formalização de Demanda - DFD está em conformidade com <u>Decreto nº 11.384/2023</u> que regulamenta, no âmbito do Município de Gaspar, a Lei Geral de Licitações e Contratos Administrativos – Lei nº 14.133/2021.				
Tipo de Contratação Direta	Dispensa		Inexigibilidade	x	Adesão ARP
Fundamento Legal	Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.				
Relação de Documentos Encaminhados	1 – Documento de Formalização de Demanda (DFD)				x
	2 – Estudo Técnico Preliminar (ETP)				x
	3 – Termo de Referência (TR)				x
	4 – Estimativa de Despesa				x
	5 – Reserva Orçamentária				x
	6 – Justificativa da Dispensa ou Inexigibilidade				x
	7 – Razão da Escolha do Contratado				x
	8 – Justificativa do Preço				x
	9 – Comprovação da Habilitação				x
	10 – Caracterização da Situação Emergencial ou				



	Calamitosa. Obs.: Documento obrigatório apenas nas contratações de natureza emergencial ou calamitosa.	
	11 - Avaliação Prévia do Imóvel. Obs.: Documento obrigatório apenas nos processos de locação de bem imóvel.	x
	12 - Certificado de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos e Disponíveis. Obs.: Documento obrigatório apenas nos processos de locação de bem imóvel.	x
	13 - Justificativa da Singularidade do Imóvel. Obs.: Documento obrigatório apenas nos processos de locação de bem imóvel.	x
	14 - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Obs.: Documento obrigatório nas contratações de serviços de engenharia.	
	15 - Projeto Básico ou Executivo. Obs.: Documento que equivale ao Termo de Referência e deve ser elaborado nas contratações de obras e serviços de engenharia.	
	16 - Justificativa da Vantagem da Adesão à Ata de Registro de Preços. Obs.: Documento obrigatório nos processos de adesão à ata de registro de preços de outras entidades públicas.	
	17- Demonstração da Compatibilidade dos Valores da ARP. Obs.: Documento obrigatório nos processos de adesão à ata de registro de preços de outras entidades públicas.	
	18 - Prévia Consulta e Aceitação do Órgão Gerenciador da Ata de Registro de Preços e do respectivo Fornecedor desta ARP. Obs.: Documento obrigatório nos processos de adesão à ata de registro de preços de outras entidades públicas.	
	19 - Planilha de quantitativos e orçamentos. Obs.: Apresentá-la em formato PDF devidamente assinada de forma digital pelo servidor que realizou a pesquisa de mercado.	x
	20 - Mapa de riscos (art. 19 do Decreto nº 11.384/2023).	
	21 - Documentos Diversos. Obs.: Especifique-o neste ponto caso tenha necessidade de anexar qualquer outro documento não previsto nos itens anteriores.	
Obs.: Informar abaixo de forma específica a relação de documentos de habilitação que a secretaria requisitante pretende igualmente encaminhar a Diretoria Geral de Compras e Licitações		
Natureza da Habilitação ¹	Tipo de Documento	x

¹ A referida documentação poderá ser: 1 - Apresentada em original, por cópia ou qualquer outro meio expressamente admitido pelo Município; 2 - Dispensada, total ou parcialmente, nas contratações para entrega imediata, nas contratações em valores inferiores a 1/4 do limite para dispensa de licitação para compras em geral [...] (art. 70 da Lei nº 14.133/2021).



Jurídica (art. 62 da Lei 14.133/2021)	1 - Ato constitutivo (contrato ou estatuto social); certificado de MEI, devidamente atualizado, quando se tratar de Pessoa Jurídica. <i>Obs: Importante ressaltar que as entidades estrangeiras que pretendam atuar no Brasil devem apresentar o respectivo decreto de autorização.</i>	x
	2 - Documento de Identificação válido em todo território nacional, quando se tratar de Pessoa Física.	
	3 - Comprovante de endereço da sede da Pessoa Jurídica ou, ainda, do domicílio da Pessoa Física.	x
	4 - Ata de nomeação dos representantes legais da Pessoa Jurídica, apenas quando necessário.	x
	5 - Autorização legal , quando necessária, para o exercício de atividade sujeita ao controle do Poder Público.	
Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista (art. 68 da Lei 14.133/2021)	1 - Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).	x
	2 - Inscrição no cadastro de contribuintes estadual e/ou municipal , se houver, relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.	
	3 - Certidão Negativa de Débitos Federais ou, ainda, Positiva Com Efeito de Negativa relativa à sede ou domicílio do contratado.	x
	4 - Certidão Negativa de Débitos Estaduais ou, ainda, Positiva Com Efeito de Negativa relativa à sede ou domicílio do contratado.	x
	5 - Certidão Negativa de Débitos Municipais ou, ainda, Positiva Com Efeito de Negativa relativa à sede ou domicílio do contratado.	x
	6 - Certidão de Regularidade perante o FGTS , nos termos da legislação pertinente.	x
	7 - Certidão de Regularidade perante a Justiça do Trabalho , nos termos da legislação pertinente.	x
Habilitação Econômico-financeira (art. 69 da Lei 14.133/2021)	1 - Certidão Negativa de Feitos sobre Falência expedida pelo Distribuidor da Sede do contratado.	
	2 - Balço patrimonial , demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais; <u>exigir apenas em situações excepcionais</u> que envolvam <u>valores vultosos</u> e <u>serviços contínuos de alta relevância ou essencialidade</u> .	
Habilitação Relativa à	1 - ART indispensável, nos termos da legislação	



Habilitação Técnica e Profissional (art. 67 da Lei 14.133/2021)	pertinente, nas obras e serviços de engenharia.	

2. DA IDENTIFICAÇÃO DO REQUISITANTE E DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA FUTURA CONTRATAÇÃO

Órgão Requiritante	Secretaria Municipal de Assistência Social	
Secretário(a) (Ordenador da Despesa)	Neusa Pasta Felizetti	
Responsável Técnico pela Elaboração do ETP ou TR	Larissa Firmino Dos Santos	
	Cargo	Coordenadora de Administração e Finanças
	Matrícula	21655
	E-mail	larissa.santos@gaspar.sc.gov.br

3. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano com área aproximada de 180 m², localizado na Rodovia Ivo Silveira, nº 9755, Bairro Barracão, no município de Gaspar/SC**, destinado à instalação e funcionamento do novo **Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)**.

O imóvel deverá atender às necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social, proporcionando espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades socioassistenciais, incluindo acolhimento, atendimento, orientação, acompanhamento e encaminhamento dos usuários da política de assistência social.

A locação permitirá a ampliação da rede de atendimento socioassistencial do Município, garantindo melhores condições de atendimento presencial à população, especialmente às famílias em situação de vulnerabilidade social, assegurando maior acessibilidade, funcionalidade e qualidade na prestação dos serviços públicos.

4. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação justifica-se pela necessidade de ampliar a oferta de serviços socioassistenciais na região do bairro Barracão e áreas adjacentes, onde muitas famílias enfrentam dificuldades de acesso aos CRAS existentes devido à distância e à limitação de transporte.

A implantação do novo CRAS visa descentralizar o atendimento, aproximar os serviços da população e garantir espaço físico adequado para acolhimento, orientação e encaminhamentos, assegurando acesso presencial aos programas e serviços essenciais, como PAIF e SCFV, especialmente para famílias em situação de vulnerabilidade social.

O imóvel escolhido apresenta características compatíveis com as necessidades da Administração, possibilitando o funcionamento adequado das atividades do novo CRAS.

5. DAS QUANTIDADES E ESTIMATIVAS DE VALOR DA CONTRATAÇÃO



Quantitativo Estimado	01 (uma) unidade de locação de imóvel urbano, pelo período de 12 (doze) meses, destinada à instalação e funcionamento do novo CRAS Barracão. <u>O IPTU será de responsabilidade do locatário, mediante cobrança em separado pelo locador, conforme previsto contratualmente, sendo o valor estimado de R\$ 1.080,00 anuais, correspondente ao rateio atualmente aplicável ao imóvel. O valor será atualizado anualmente de acordo com eventual reajuste do IPTU pelo Município, sendo repassado ao locatário o valor correspondente ao respectivo rateio.</u> Também será previsto encargo locatício acessório referente à energia elétrica, estimado em R\$ 1.500,00 mensais, em razão da impossibilidade de individualização do consumo da unidade, conforme as características técnicas do imóvel e os critérios de estimativa apresentados no Estudo Técnico Preliminar. Não haverá cobrança de despesas condominiais ou de despesas referentes ao consumo de água e à taxa de lixo, conforme acordado entre as partes.
Critério Utilizado	O quantitativo estimado foi definido com base na necessidade contínua de um espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do novo CRAS, considerando a demanda permanente da população do bairro Barracão e regiões adjacentes, bem como a natureza contínua dos serviços socioassistenciais, não sendo possível o fracionamento do objeto.
Valor Estimado	O valor estimado global da contratação é de R\$ 73.080,00 (setenta e três mil e oitenta reais), correspondente ao valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais referente à locação do imóvel, totalizando R\$ 54.000,00 no período de 12 (doze) meses; ao valor estimado de R\$ 1.080,00 (mil e oitenta reais) anuais referente ao IPTU, a ser cobrado separadamente pelo locador, conforme o rateio aplicável ao imóvel; e ao valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) mensais referente ao encargo locatício acessório de energia elétrica, totalizando R\$ 18.000,00 no período. Para fins exclusivamente de composição e apresentação do valor estimado, o custo mensal equivalente da contratação corresponde a R\$ 6.090,00 (seis mil e noventa reais), considerando a distribuição do valor anual do IPTU ao longo dos 12 (doze) meses. Não haverá cobrança de despesas condominiais, de consumo de água ou de taxa de lixo, conforme acordado entre as partes.
Referências Utilizadas	A pesquisa de valores foi adaptada em razão das condições restritivas do mercado, considerando que existe apenas um imóvel compatível com as necessidades do novo CRAS Barracão, especialmente quanto à localização, área física, estrutura e adequação para atendimento socioassistencial. Para fins de formação do valor estimado da contratação, foram utilizadas diferentes fontes de pesquisa, considerando as peculiaridades do objeto, conforme descrito na planilha de pesquisa de preços: • Centurion Adm. Patrimoniais: proposta/orçamento referente ao imóvel objeto da contratação; • Comissão de Avaliação de Imóveis do Município: avaliação realizada pela Administração Municipal, para verificação da compatibilidade do valor do aluguel com os valores praticados no mercado; • Portal Imóveis - CRECI/SC 8933-J: pesquisa de imóvel disponível para locação no Município de Gaspar, utilizada como referência de



	mercado, incluindo o valor informado para o IPTU e os parâmetros relacionados ao consumo de energia elétrica; • Contratações similares realizadas pelo Município - CRAS Silvio: valor mensal de locação e demais parâmetros disponíveis na contratação, utilizados como referência para comparação com o objeto da presente contratação. • Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP: foi localizada contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00. A referência foi desconsiderada para fins de composição do valor estimado, por apresentar valor significativamente superior às demais referências pesquisadas e por se referir a imóvel localizado em outro município, com características e condições de contratação distintas das verificadas no imóvel objeto da presente contratação, não sendo considerada diretamente comparável. A utilização das diferentes fontes teve como objetivo ampliar a análise de mercado e verificar a compatibilidade dos valores considerados com os preços praticados para imóveis com características semelhantes, considerando, especialmente, localização, área, infraestrutura e aptidão para o funcionamento do CRAS Barracão. Para tratamento dos valores obtidos na pesquisa de mercado, foi adotado o critério da mediana, considerando os valores identificados nas diferentes fontes para cada item da contratação.
--	--

6. DAS REGRAS GERAIS DE CONTRATAÇÃO E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Regras de Contratação	1 - Devem ser definidas em Termo de Contrato. Obs.: O termo de contratação é obrigatório nas hipóteses previstas no art. 95 da Lei nº 14.133/2021².				x
	2 - Não haverá necessidade de emissão de contrato pois o Termo de Empenho servirá como instrumento substitutivo conforme previsto no art. 95, caput da Lei nº 14.133/2021.				
	Informações Adicionais				
Prazo de Execução	A contratação deverá ser executada pelo prazo de 12 (doze) meses , contados a partir da assinatura do contrato, podendo ser renovada conforme condições estabelecidas em lei e no instrumento contratual.				
Modo e Local de Fornecimentos	Entrega Única	x	Entrega Parcelada		Imóvel urbano localizado no bairro Barracão, no município de Gaspar, destinado à instalação e operação do novo CRAS, garantindo espaço físico adequado para o

²O instrumento de contrato é obrigatório, salvo nas seguintes hipóteses, em que a Administração poderá substituí-lo por outro instrumento hábil, como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço: I - dispensa de licitação em razão de valor; II - compras com entrega imediata e integral dos bens adquiridos e dos quais não resultem obrigações futuras, inclusive quanto a assistência técnica, independentemente de seu valor. § 1º Às hipóteses de substituição do instrumento de contrato, aplica-se, no que couber, o disposto no art. 92 desta Lei.



				atendimento presencial da população e execução dos serviços socioassistenciais
Código Resumido da Dotação Orçamentária	27/2026			Recursos Próprios x
				Recursos de Convênio
Número da Reserva Orçamentária	10505/2026 Obs.: Indicar o número do pedido de compra que servirá como documento comprobatório da reserva orçamentária conforme previsto no art. 72, IV da Lei nº 14.133/2025.			
Observação	A reserva orçamentária está sendo realizada de forma parcial, até a efetiva anulação do saldo de recurso disponibilizado no contrato anterior.			
Numero do Convênio				

7. DOS ENCAMINHAMENTOS

7.1 Finda a fase de planejamento desta contratação direta com a elaboração dos documentos subsequentes obrigatórios ao DFD, se for o caso, bem como a necessária pesquisa de preços, **ordeno o encaminhamento deste processo de contratação direta ao Departamento de Compras e Licitações.**

NEUSA PASTA
FELIZETTI:56409
672934

Assinado de forma digital
por NEUSA PASTA
FELIZETTI:56409672934
Dados: 2026.09.22
17:26:35 -03'00'

Atenciosamente,

Neusa Pasta Felizetti
Secretária Municipal de Assistência Social
Autoridade Competente

Documento assinado digitalmente
LARISSA FIRMINO DOS SANTOS
Data: 22/09/2026 16:37:59-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Larissa Firmino dos Santos
Servidor Responsável pelo DFD
Coordenadora de Adm. e Finanças - Matrícula 21655