

PLANILHA DE QUANTITATIVOS E ORÇAMENTO LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

1 - INFORMAÇÕES GERAIS								
Unidade Gestora	Prefeitura Municipal de Gaspar (CNPJ nº 83.102.244/0001-02)	Unidade Requisitante	Secretaria Municipal de Assistência Social			Processo Eletrônico Nº		
						114/2026		
Objeto Contratação	Locação de imóvel urbano de aproximadamente 180 m², localizado no bairro Barracão, no município de Gaspar, destinado à instalação e operação do CRAS, para atendimento da população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes.	Modalidade	Dispensa		Inexigibilidade	X	Adesão ARG	
Justificativa Contratação	Locação de imóvel urbano com infraestrutura adequada, para instalação e funcionamento do CRAS Barracão , possibilitando à Secretaria de Assistência Social oferecer atendimento socioassistencial presencial à população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes, garantindo espaço funcional, sigilo, acessibilidade, segurança e integração com a rede socioassistencial e intersetorial.	Fundamento Legal	Art. 74, V da Lei nº 14.133/2021					
2 - QUANTITATIVOS ESTIMADOS E VALORES ORÇADOS								
1 - Valor Mensal da Locação Proposta (R\$)	2 - Valor Mensal da Locação Avaliação Realizada pelo Município (R\$)	3 - Valor Mensal da Locação Pesquisa de Mercado em Sites https://www.imoveis-sc.com.br/gaspar/alugar/loja/bela-vista/loja-terrea-disponivel-para-locacao-no-bairro-bela-vista-gaspar-sc-4241843.html	4 - Valor Mensal da Locação Contratações Similares Realizadas pelo Município Cras Silvio			Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP -Contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro Desconsiderada (Não utilizada no cálculo da mediana)		
R\$ 4.500,00	R\$ 4.500,00	R\$ 4.700,00	R\$ 4.312,13			R\$ 11.700,00		
IPTU anual R\$ 1.080,00	IPTU anual R\$ 1080,00	IPTU anual R\$ 468,00	IPTU anual R\$ 849,96					
Encargo locatício acessório	Encargo locatício acessório	Encargo locatício acessório referente	Encargo locatício acessório referente á					

PLANILHA DE QUANTITATIVOS E ORÇAMENTO LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

referente á energia elétrica R\$ 1.500,00	referente á energia elétrica R\$ 1.500,00	á energia elétrica R\$ 1.500,00	energia elétrica R\$ 1.272,64	
Valor Mensal Estimado (R\$)			Valor Por M² (R\$)	
R\$ 6.090,00			R\$ 33,83	
3 – ANÁLISE CRÍTICA				
Indicação Critério Definição Imóvel Objeto Futura Locação		O imóvel é essencial para atender às demandas socioassistenciais do município de Gaspar , oferecendo espaço físico funcional de aproximadamente 180 m², com 2 banheiros, iluminação em LED, forro térmico e amplo estacionamento para cerca de 40 veículos. A utilização será organizada com divisórias internas, garantindo segregação das atividades, sigilo, segurança e fluxos adequados de atendimento. Localizado no bairro Barracão, permitirá a instalação e funcionamento do novo CRAS Barracão , com o objetivo de atender especificamente a população do bairro Barracão, Bateias e regiões próximas , facilitando a integração com a Secretaria de Assistência Social. Não existem alternativas equivalentes na região com as mesmas características, tornando a locação imprescindível e justificando a contratação direta por inexigibilidade.		
Identificação Fontes Utilizadas Pesquisa Preços Conforme Art. 23, §1º Lei 14.133/2021 (x)		*Critério Utilizado Definição Valor Estimado Contratação Conforme Art. 34, §1º Decreto nº 11.384/2023		Justificativa do Critério Utilizado Definição Preço Considerado Adequado
1 – Proposta Oriunda do Locador (X) 2 – Avaliação Realizada Pelo Município (X) 3 – Avaliação Realizada por Terceiro () 4 – Realização de Pesquisa em Sites ou Publicações Especializadas (X) 5 – Contratações Similares Realizadas pelo Município (X) 6 - Portal Nacional de Contratações		Mediana		Justificativa do Critério Utilizado – Preço Considerado Adequado A contratação por inexigibilidade para locação do imóvel destinado ao funcionamento do CRAS Barracão justifica-se em razão das características específicas do imóvel, especialmente sua localização estratégica no bairro Barracão, possibilitando o atendimento da população residente nos bairros Barracão e Bateias, bem como de regiões próximas, contribuindo para a ampliação do acesso aos serviços socioassistenciais. Para definição do valor estimado da contratação, foi adotado o critério da mediana , considerando as referências obtidas na pesquisa de mercado, incluindo a proposta apresentada pelo proprietário do imóvel, a avaliação da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, pesquisa

PLANILHA DE QUANTITATIVOS E ORÇAMENTO LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Públicas (PNCP) (X).			de imóvel disponível para locação no Município de Gaspar e contratação similar realizada pelo Município para funcionamento do CRAS Sílvio Schramm. Considerando as referências coletadas e as características dos imóveis analisados, a mediana apurada para a locação corresponde a R\$ 4.500,00 mensais, valor adotado como estimativa para a locação do imóvel objeto da contratação. Para composição do custo total da contratação, foram considerados ainda os encargos acessórios, sendo o IPTU estimado em R\$ 1.080,00 anuais, correspondente ao período de 12 (doze) meses, a ser cobrado separadamente pelo locador conforme o rateio aplicável ao imóvel, e o encargo locatício acessório referente à energia elétrica, estimado em R\$ 1.500,00 mensais, conforme os critérios e a memória de cálculo constantes dos autos. Dessa forma, o valor global estimado da contratação corresponde a R\$ 73.080,00 para o período de 12 (doze) meses. Para fins de composição e apresentação do custo da contratação, esse valor corresponde a um custo mensal equivalente de R\$ 6.090,00, considerando a distribuição do valor global pelo período de 12 (doze) meses, sem prejuízo de o IPTU ser cobrado anualmente e em separado pelo locador.
Obs. A pesquisa de preços deve levar em consideração o art 23 da Lei nº 14.133/2021 c/c art. 34 do Decreto nº 11.384/2023.	Identificação Cotações Desconsideradas	Identificação Fornecedor Desconsiderado	Motivo Exclusão
	Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP	Contratação tendo como contratada Elisângela Cristiane Ribeiro, no valor mensal de R\$ 11.700,00	Desconsiderada 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 não diretamente comparáveis ao

PLANILHA DE QUANTITATIVOS E ORÇAMENTOLOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

								imóvel objeto da presente contratação	
Adaptação Pesquisa Condições Restritivas Mercado		Aplicável?	SIM	X	NÃO		Descrição	Utilizado devido à inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que não existem imóveis disponíveis no mercado com características equivalentes (metragem de 180 m², localização estratégica no bairro Barracão, infraestrutura e funcionalidade) capazes de atender simultaneamente às exigências de sigilo, segurança, acessibilidade e aos fluxos de atendimento do CRAS, garantindo prestação adequada dos serviços socioassistenciais à população dos bairros Barracão, Bateias e regiões adjacentes.	
Identificação Ordenador da Despesa		Neusa Pasta Felizetti				Cargo		Secretária Municipal de Assistência Social	
Identificação Responsável Orçamento		Larissa Firmino dos Santos				Cargo		Coordenadora de Adm. e Finanças	
Observações Adicionais									
gov.br Documento assinado digitalmente LARISSA FIRMINO DOS SANTOS Data: 22/09/2026 16:38:00-0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br						Gaspar, 22 de Setembro de 2026			