



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

**Órgão:** Prefeitura Municipal de Araquari

**Secretaria requisitante:** Secretaria de Turismo, Esporte e Lazer

**Secretário:** Paulino Sérgio Travasso

**Responsável pela Demanda:** Paulino Sérgio Travasso

**E-mail:** gerente.patrimonio@araquari.sc.gov.br

**Solicitação:** Dispensa de Licitação

**Grau de prioridade da compra:** ( ) BAIXO ( ) MÉDIO ( x ) ALTO

### 1. OBJETO

Contratação de **pessoa jurídica ou física** especializada na prestação de serviço de avaliação mercadológica de terrenos para desapropriação localizados no **loteamento Atlântico Sul – Bairro Itinga** com área total de 8.792,73 m<sup>2</sup>, para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Araquari.

### 2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente demanda visa à contratação de serviço especializado de avaliação mercadológica para os lotes 01 ao 14, situados na Rua Elsa Klug Siedschalg, Quadra 79, no Loteamento Atlântico Sul, Bairro Itinga, com área total de 4.427,70 m<sup>2</sup>, matrículas: 29837, 29838, 29839, 29840, 29841, 29842, 29843, 29844, 29845, 29846, 29847, 29848, 29849 e 29850, todas do R.I de Araquari.

Nesta área será construído o Parque do Itinga. A avaliação também se estenderá à área 05 da P.M.A., localizada na Rua Osvaldo Will, nº 1070, com área total de 4.365,03 m<sup>2</sup>, matrícula: 29943 do R.I de Araquari, no mesmo loteamento, que faz parte de uma proposta de permuta entre os terrenos.

O Parque do Itinga será um importante espaço público, destinado ao lazer, à convivência comunitária e à prática de atividades físicas, beneficiando diretamente os moradores do bairro Itinga. A criação de áreas verdes e de lazer é uma medida que promove a qualidade de vida, melhora a saúde pública e contribui para a valorização do entorno urbano.

A permuta dos terrenos é uma estratégia que visa otimizar o uso das áreas disponíveis no município, garantindo que o patrimônio público seja gerido de maneira eficiente e responsável.

Para que a permuta entre os terrenos ocorra de forma justa e transparente, é necessário contratar um serviço especializado de avaliação mercadológica. Essa avaliação permitirá apurar com





precisão o valor de mercado de ambos os terrenos envolvidos na permuta, determinando se há necessidade de ônus financeiro ou retorno ao Município de Araquari.

A avaliação mercadológica é um procedimento essencial que assegura a transparência e a equidade no processo de permuta, garantindo que o município não sofra prejuízos financeiros e que os interesses públicos sejam resguardados. Este procedimento está em consonância com o princípio da justa indenização, previsto no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, que assegura que qualquer desapropriação ou permuta ocorra mediante justa compensação.

Portanto, a contratação de um serviço especializado de avaliação mercadológica é indispensável para viabilizar o projeto do Parque do Itinga de maneira justa e transparente, garantindo que a permuta dos terrenos seja conduzida em conformidade com os princípios constitucionais e o interesse público. Este procedimento contribuirá para o desenvolvimento urbano sustentável e para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos de Araquari.

### 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/<br>ESPECIFICAÇÃO                                                                                                                     | TIPO DO<br>ITEM (*) | SUB ITEM (**)         | UNIDADE DE<br>MEDIDA | QTDE |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------|
| 1    | Avaliação mercadológica da área total 4.427,70m² lote 1 ao 14 situado na Rua Elsa Klug Siedschalg, loteamento Atlântico Sul - Bairro Itinga.    | SERVIÇO             | ATIVIDADE IMOBILIÁRIA | UND                  | 1    |
| 2    | Avaliação mercadológica da área total 4.365,08m² para área 05 da P.M.A localizada na Rua Osvalda Will loteamento Atlântico Sul - Bairro Itinga. | SERVIÇO             | ATIVIDADE IMOBILIÁRIA | UND                  | 1    |

(\*) 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

☐ NÃO

Descrição: para o próximo exercício deverá constar a previsão conforme quantidade e itens contidos neste documento.

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 setembro, 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 nos incisos II do art 31, chegou-se ao valor estimado conforme segue:

| ITEM | PRODUTO - DESCRIÇÃO                                                                                | UNIDADE DE MEDIDA | QUANTIDADE | Valor Unit. Máximo | Valor Total Máximo |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|--------------------|--------------------|
| 1    | Avaliação mercadológica da área total 4.427,70m² lote 1 ao 14 situado na Rua Elsa Klug Siedschalg, |                   |            |                    |                    |





|                      |                                                                                                                                                             |         |   |              |              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---|--------------|--------------|
|                      | loteamento Atlântico Sul - Bairro Itinga.                                                                                                                   | UNIDADE | 1 | R\$ 1.424,08 | R\$ 1.424,08 |
| 2                    | Avaliação mercadológica da área total 4.365,08m <sup>2</sup> para área 05 da P.M.A localizada na Rua Osvalda Will loteamento Atlântico Sul – Bairro Itinga. | UNIDADE | 1 | R\$ 1.424,08 | R\$ 1.424,08 |
| VALOR TOTAL ESTIMADO |                                                                                                                                                             |         |   |              | R\$ 2.848,16 |

- O custo estimado total da contratação é de R\$ 2.848,16 (**Dois mil, oitocentos e quarenta e oito reais e oito 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.
- Destaca-se que esse valor está em conformidade com os limites, refletindo o compromisso com os princípios da legalidade, economicidade e celeridade, motivando assim a realização da presente dispensa eletrônica.

#### 8. 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 05 dias e entrega do laudo em 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 terrenos similares na região, considerando fatores como localização, infraestrutura, zoneamento urbano e etc;
- Inspeção do terreno:** Visita ao local para verificar as condições físicas do terreno, incluindo tipo de solo, topografia, benfeitorias existentes etc;
- Elaboração de laudo de avaliação:** Documento técnico que contenha a metodologia utilizada na avaliação, os dados coletados na pesquisa de mercado e na inspeção do terreno, e a fundamentação do valor de mercado do imóvel.

#### 9. RECURSO ORÇAMENTÁRIO

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria de Turismo, Lazer e Esporte.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ação: 2049 - Manutenção da Secretaria de Turismo, Lazer e Esporte





Elemento: 3390

**Dotação: 852**

## 10. LOCAL E HORÁRIO DA ENTREGA/EXECUÇÃO

Os terrenos que serão avaliados ficam localizados na Rua Elsa Klug Siedschalg, Quadra 79 e Rua Osvaldo Will, loteamento Atlântico Sul – Bairro Itinga, e poderá ser realizado a inspeção no horário compreendido de segunda a sexta-feira das 08h00min às 17h00min.

## 11. VINCULADO OU DEPENDENTE DA CONTRATAÇÃO DE OUTRO DFD

( ) SIM

(x) NÃO

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

Salomão Levi de Souza – Gerente de Patrimônio

## 13. 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, dalei 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.

---

**PAULINO SÉRGIO TRAVASSO**  
Secretario de Turismo, Esporte e Lazer

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 18/09/2024 14:02 -03:00 -03  
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE <https://ic.atende.net/p66eb079dd6a8>.

