



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: Prefeitura Municipal de Araquari

Secretaria requisitante: Secretaria Municipal de Educação

Secretário: Francisco Airton Garcia

Responsável pela Demanda: Elisangela da Conceição Pereira

E-mail: sec.educacao@araquari.sc.gov.br

Solicitação: Dispensa de Licitação

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

Enviado à Secretaria:
Administração

Setor:
Licitações

Responsável pelo recebimento:
Luana

1. OBJETO

Contratação de **pessoa jurídica ou física** especializada na prestação de serviço de avaliação mercadológica do terreno localizado na Rua Petrolândia, nº 484, Jardim São Benedito, Itinga, com área total de 8.025,00 m², para atender às necessidades da Prefeitura Municipal de Araquari.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de pessoa jurídica ou física especializada para realizar a **avaliação mercadológica** do terreno situado na Rua Petrolândia, nº 484, no bairro Jardim São Benedito, Itinga, com área de 8.025,00 m², se apresenta como uma medida indispensável para atender às necessidades da **Prefeitura Municipal de Araquari**. O terreno em questão será desapropriado para a construção de um **Centro de Educação Infantil (CEI)**, cuja implementação é crucial para a comunidade local, principalmente devido à alta demanda por vagas em instituições de ensino infantil na região.

Contextualização e Fundamentação

Atualmente, há uma demanda significativa por vagas em Centros de Educação Infantil na área que compreende os loteamentos **Bela Vista e São Benedito**, com uma **lista de espera de aproximadamente 500 crianças**. A construção de uma nova unidade de CEI é, portanto, uma necessidade urgente, diretamente ligada ao direito à educação, conforme previsto pela **Constituição Federal**. O acesso à educação infantil é um direito fundamental, e o poder público



tem a responsabilidade de garantir essa oferta à população.

A escolha deste terreno específico se dá pela **indisponibilidade de áreas públicas** adequadas na região que possam atender às exigências para a instalação de um CEI. O terreno em questão possui localização estratégica entre os dois loteamentos que enfrentam maior carência de vagas, sendo a solução mais eficiente para resolver o problema de déficit de infraestrutura educacional.

Justificativa da Avaliação Mercadológica

Para que o processo de **desapropriação** seja conduzido de forma justa e transparente, a realização de uma avaliação mercadológica é fundamental. Essa avaliação estabelecerá o **valor de mercado** do terreno, proporcionando bases técnicas sólidas para a formulação de uma **proposta de indenização** condizente com os parâmetros atuais. Assim, será possível assegurar ao proprietário do imóvel uma **indenização justa**, conforme determina o **artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal**, que garante a justa compensação em processos de desapropriação.

Essa medida não apenas resguarda os direitos do proprietário, mas também evita possíveis litígios futuros, promovendo um processo de desapropriação equilibrado e transparente. A avaliação mercadológica é uma etapa crucial para garantir que o município conduza as negociações de forma responsável e dentro dos preceitos legais, assegurando o cumprimento dos princípios da **transparência e equidade**.

Interesse Público e Impacto Social

A necessidade de desapropriar o terreno e construir o novo CEI é justificada pelo **interesse público** envolvido. A oferta de educação infantil é uma prioridade para o desenvolvimento social e econômico do município, especialmente em regiões como a de Itinga, onde muitas famílias dependem das vagas nos CEIs para que possam garantir a educação de seus filhos em uma idade tão crucial para o desenvolvimento. O déficit de vagas nas instituições de ensino infantil tem um impacto direto no cotidiano dessas famílias, reforçando a urgência da implementação desta nova unidade.

Além disso, a construção do CEI proporcionará uma melhoria significativa na **qualidade de vida** da população local, ao oferecer infraestrutura educacional de qualidade e ampliar o acesso ao ensino infantil, o que contribui diretamente para o desenvolvimento social e o cumprimento de políticas públicas fundamentais.

Por fim, a **eficiência administrativa** é outro fator relevante. A escolha pela desapropriação do terreno, em vez de buscar outras soluções, se dá pelo fato de que não existem terrenos públicos



disponíveis com as mesmas características na área em questão. A desapropriação desse terreno, seguida da construção do CEI, é a alternativa que melhor atende às necessidades da comunidade local, de forma célere e eficiente, em conformidade com o princípio da **eficiência administrativa**, que orienta a gestão pública.

Conclusão

A contratação de pessoa jurídica ou física para realizar a avaliação mercadológica do terreno é, portanto, uma medida essencial que atende ao **interesse público**, visa a **transparência** no processo de indenização e garante a **justiça social** no âmbito de uma política pública fundamental: o acesso à educação. A construção de um novo CEI na região de Itinga trará benefícios diretos à comunidade, respondendo a uma demanda reprimida e assegurando a oferta de um serviço essencial para o desenvolvimento infantil e o bem-estar da população.

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 terreno localizado na Rua Petrolândia, nº 484, Jardim São Benedito, Itinga, com área total de 8.025,00 m².	SERVIÇOS	CONSUMO	NÃO SE APLICA	SERVIÇO	01

(*) 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

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 na análise dos últimos serviços de avaliação mercadológica realizados para o município de Araquari, foi estimado que o valor para a execução do serviço de avaliação mercadológica do terreno situado na Rua Petrolândia, nº 484, Jardim São Benedito, Itinga, com área total de 8.025,00 m², será em média **R\$ 750,00** (setecentos e cinquenta reais).





Observações Importantes:

- Essa estimativa foi calculada considerando os serviços similares já contratados anteriormente pelo município.
- Ressalta-se, no entanto, que o valor mencionado é **apenas uma estimativa** inicial. O preço final poderá sofrer **alterações** com base no levantamento de preços e na análise de mercado, que serão realizados pelo **Setor de Licitações**.
- Após a realização da pesquisa de preços, será obtido o valor médio final, que constará no **Formulário de Pesquisa de Preços**.

Memória de Cálculo e Comparativo de Preços:

Todos os parâmetros e cálculos que embasam esta estimativa estarão detalhados no **Formulário de Pesquisa de Preços**, anexo ao processo, o qual conterá uma tabela comparativa de preços de mercado, fornecendo uma base sólida para a análise do valor a ser praticado.

A estimativa de valor mencionada servirá como base para a abertura do processo de contratação, que **posteriormente será lançado na Dispensa Eletrônica**, conforme os procedimentos de licitação do município, sendo fundamental para garantir que o processo de contratação esteja em conformidade com os princípios de economicidade e razoabilidade, assegurando que o município obtenha o melhor custo-benefício para a prestação do serviço.

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 terrenos similares na região, considerando fatores como localização, infraestrutura, zoneamento urbano, 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.





11. RECURSO ORÇAMENTÁRIO

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento da Secretaria Municipal de Educação.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ação: 2120 - Manutenção e Desenvolvimento do Ensino Básico e Valorização do Magistério - Educação Infantil CRECHE

Vínculo: 155070000000 - Transferência do Salário-Educação

Elemento: 3390

Dotação: 260

12. LOCAL E HORÁRIO DA ENTREGA/EXECUÇÃO

O terreno que será avaliado fica localizado na Rua Petrolândia, nº 484, Jardim São Benedito, Itinga, e 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

Salomão Levi de Souza – Gerente de Patrimônio

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.

FRANCISCO AIRTON GARCIA
Secretário de Educação

