



DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão: Prefeitura Municipal de Araquari		
Secretaria requisitante: Subprefeitura do Itinga		
Secretário: Mauro Celso Farias		
Responsável pela Demanda: Salomão Levi de Souza		
E-mail: sub.itinga@araquari.sc.gov.br		
Solicitação: Dispensa de Licitação		
Grau de prioridade da compra: () BAIXO (x) MÉDIO () ALTO		
Enviado á Secretaria: Administração	Setor: Licitações	Responsável pelo recebimento: Luana

1. OBJETO

Contratação de **pessoa jurídica ou física** especializada na prestação de serviço de avaliação mercadológica de imóvel para locação localizado no bairro Itinga, nas margens da Avenida Pref. Alberto Natalino Miquelute, entre as ruas Elsa Klug Siedschlag e São Jorge, com área total de até 450,00 m², para atender às necessidades da Subprefeitura do Itinga.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação de pessoa jurídica ou física especializada para realizar a **avaliação mercadológica** de aluguel para imóvel localizado no bairro Itinga, nas margens da Avenida Pref. Alberto Natalino Miquelute, entre as ruas Elsa Klug Siedschlag e São Jorge, com área total de até 450,00 m², se apresenta como uma medida indispensável para atender às necessidades da **Subprefeitura do Itinga**. Atualmente, a Subprefeitura deste bairro utiliza de um espaço que anteriormente era destinado a Secretaria de Saúde, antes utilizado como UBS Nicanor Corrente. O atual imóvel utilizado pela Subprefeitura está defasado, sendo necessário extensas reformas para melhor atender a população local. Identificando a necessidade de instalar a Subprefeitura em um local de melhor acesso a população, procura-se um imóvel para locação dentro destes critérios mencionados acima, visto que a Prefeitura Municipal de Araquari não dispõe de um imóvel com essas características.





Contextualização e Fundamentação

Com o passar do tempo, a localização da Subprefeitura do Itinga se tornou uma questão importante para a população local. Anteriormente, a Subprefeitura estava situada em um imóvel alugado às margens da Avenida Prefeito Alberto Natalino Miquelute, um ponto estratégico de fácil acesso para os moradores. Embora o imóvel estivesse defasado e necessitasse de reformas, sua localização permitia que a população tivesse facilidade no atendimento presencial, o que é essencial para os serviços prestados pela repartição.

No entanto, a manutenção do contrato de locação tornou-se insustentável, e a Subprefeitura precisou se mudar para um imóvel próprio, pertencente ao patrimônio da Secretaria de Saúde do município. Esse novo espaço, localizado na Rua São José, onde anteriormente funcionava a UBS Nicanor Corrente, oferecia condições limitadas em comparação com a localização anterior. Embora tenha sido útil durante um período, o imóvel também envelheceu e agora necessita de reformas. Além disso, por ser de propriedade da Secretaria de Saúde, há a necessidade de devolvê-lo para que volte a cumprir sua função original.

Adicionalmente, a localização atual tem gerado constantes reclamações da população, que encontra dificuldades para acessar o serviço. Considerando essas demandas e a necessidade de proporcionar um atendimento de qualidade, seria altamente benéfico reinstalar a Subprefeitura em um imóvel com até 450m² de área construída, preferencialmente nas proximidades da Avenida Prefeito Alberto Natalino Miquelute, entre as ruas Elsa Klug Siedschlag e São Jorge, uma área de fácil acesso e movimentação.

Entretanto, devido à escassez de imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de Araquari que atendam a essas especificações, torna-se necessário buscar a locação de um imóvel privado na região. Isso facilitaria o acesso da população, que muitas vezes precisa ser atendida presencialmente pela Subprefeitura, garantindo um serviço público mais ágil e eficiente para os moradores de Itinga.

Justificativa da Avaliação Mercadológica

A contratação de um **serviço de avaliação mercadológica de locação** é essencial para garantir que a relocação da Subprefeitura do Itinga ocorra de forma eficiente, econômica e em benefício da população. Considerando a necessidade de encontrar um imóvel que atenda às demandas estruturais e de acessibilidade da repartição pública, é fundamental que se tenha um parecer técnico especializado para assegurar que o imóvel a ser locado tenha um valor justo e compatível com o mercado local. A avaliação mercadológica possibilitará identificar não apenas o preço adequado, mas também as condições do imóvel, como localização, área construída e



infraestrutura, evitando gastos excessivos e assegurando que o município esteja fazendo um uso responsável de seus recursos financeiros.

Além disso, ao considerar a importância de uma nova sede estrategicamente posicionada em uma área de fácil acesso, o serviço de avaliação mercadológica garantirá que a escolha do imóvel atenda aos interesses públicos, respeitando as normas legais e otimizando os investimentos. Dessa forma, a Subprefeitura poderá continuar desempenhando seu papel fundamental para a população, garantindo que os serviços sejam prestados de maneira eficiente, com uma infraestrutura adequada, e sem onerar de forma desproporcional o orçamento público. Essa contratação se justifica também pela transparência no processo de locação, oferecendo à administração pública dados claros e objetivos para tomada de decisão, fortalecendo a confiança da população na gestão municipal.

Interesse Público e Impacto Social

A realocação da Subprefeitura do Itinga é uma questão de grande interesse público, pois **afeta diretamente a acessibilidade da população aos serviços essenciais**. A instalação de um imóvel em uma área estratégica, como as margens da Avenida Prefeito Alberto Natalino Miquelute, facilita o acesso da comunidade, especialmente para aqueles que enfrentam dificuldades de locomoção. Além disso, um espaço com infraestrutura adequada e de fácil alcance pode garantir um **atendimento de qualidade e eficiência na resolução das demandas**, contribuindo para a descentralização dos serviços e, conseqüentemente, para a redução das desigualdades sociais no bairro. Isso reforça o **compromisso da gestão pública com a inclusão social e a valorização de áreas periféricas**, promovendo maior justiça na distribuição dos serviços.

A melhoria da localização também tem um impacto social significativo, pois proporciona um ponto de contato mais próximo entre os cidadãos e o poder público. Isso favorece não apenas a agilidade no atendimento, mas também o desenvolvimento econômico da região, à medida que áreas bem atendidas tendem a se valorizar e a se tornar mais seguras e movimentadas. Ao buscar a locação de um imóvel que atenda às necessidades da população, a gestão municipal mostra responsabilidade com a eficiência dos serviços prestados, além de garantir que os cidadãos tenham seus direitos atendidos de forma rápida e eficaz. Em última análise, essa medida não apenas facilita a vida dos moradores, mas também fortalece a confiança na administração pública, ao oferecer serviços de qualidade e promover o bem-estar da comunidade como um todo.

Conclusão

Em suma, a contratação de um serviço de avaliação mercadológica de locação é uma medida estratégica e necessária para assegurar que a realocação da Subprefeitura do Itinga seja



realizada de **forma eficiente, responsável e transparente**. Com esse serviço, a administração municipal poderá tomar decisões informadas, garantindo que os recursos públicos sejam utilizados de maneira justa, e que a nova sede atenda plenamente às necessidades da população local, oferecendo acessibilidade, infraestrutura adequada e melhoria na qualidade dos serviços prestados. Assim, **promove-se um impacto positivo** tanto na gestão pública quanto na vida da comunidade.

A contratação de um serviço de avaliação mercadológica de locação é essencial para garantir que a administração municipal tenha clareza e transparência sobre os valores praticados na área onde se pretende realocar a Subprefeitura do Itinga, considerando as características mencionadas anteriormente, como a localização estratégica e a infraestrutura adequada. Essa avaliação permitirá que a Prefeitura tenha uma noção precisa dos preços justos e compatíveis com o mercado, evitando gastos desproporcionais e assegurando que a futura locação ocorra dentro de parâmetros corretos. Além disso, o processo traz mais transparência à gestão pública, reforçando o compromisso de utilizar os recursos de forma eficiente e em benefício 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 imóvel para locação, localizado as margens da Avenida Pref. Alberto Natalino Miquelute, entre as ruas Elsa Klug Siedschlag e São Jorge, com área total de até 450,00 m², no bairro Itinga.	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 de locação nestas características descritas anteriormente neste documento, 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 locações de imóveis similares na região, considerando fatores como localização, infraestrutura, zoneamento urbano, 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 Subprefeitura do Itinga.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ação: 2018 - **Manutenção das Atividades da Subprefeitura do Itinga**

Vínculo: 150070000000 - Recursos não vinculados de Impostos

Elemento: 3390

Dotação: 194

12. LOCAL E HORÁRIO DA ENTREGA/EXECUÇÃO

A área a ser avaliada é localizada no bairro Itinga, nas margens da Avenida Prefeito Alberto Natalino Miquelute, entre as ruas Elsa Klug Siedschlag e São Jorge. 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.



MAURO CELSO FARIAS
23/09/2024 10:55:50

MAURO CELSO FARIAS
Subprefeito do Itinga

