DFD- DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Órgão:

PREFEITURA DE BELMONTE-SC

Setor Requisitante (Unidade/Setor/Depto):

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Responsável pela Demanda:

Nome: ROSÂNGELA SIGULIN PELISSARI **Matrícula:** 1208/01

E-mail: administracao@belmonte.sc.gov.br **Telefone:** (49)3625-0079

1. Objeto e sua Descrição:(descrever o serviço ou bem a ser adquirido)

LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RUA PEPERI ESQ COM RUA PE. ANTÔNIO DE URUCANIA, CENTRO DE BELMONTE-SC COM ESTACIONAMENTO E CAMPO DE FUTEBOL, DESTINADO AS VARIAS ATIVIDADES E EVENTOS REALIZADOS POR VÁRIAS SECRETARIAS DO MUNICIPIO DE BELMONTE.

2. Justificativa da necessidade da contratação e sua solução (entre as disponíveis no mercado, assim como a razão da escolha do contratado):

A necessidade de contratação decorre do fato de que o Município de Belmonte realiza, ao longo de todo o ano, uma ampla variedade de atividades, programas, ações comunitárias e eventos promovidos por suas diferentes secretarias. Essas iniciativas envolvem desde eventos culturais, esportivos e educativos até oficinas, reuniões, atendimentos à população, ações sociais e atividades de convivência, todas demandando um espaço físico adequado, seguro e com infraestrutura compatível.

Atualmente, o Município não dispõe de imóvel próprio que reúna as condições necessárias para a execução contínua dessas atividades, o que torna indispensável a utilização de um local que ofereça ambiente amplo, seguro, acessível e com estrutura suficiente para comportar diferentes públicos e dinâmicas. Nesse sentido, verificou-se que a locação de imóvel urbano representa a solução mais eficiente entre as opções disponíveis no mercado, especialmente quando comparada à contratação de espaços distintos por evento ou à construção de novo equipamento público, alternativas que acarretariam maiores custos, complexidade operacional e ausência de disponibilidade imediata.

O imóvel localizado na Rua Peperi, s/n, no centro de Belmonte-SC, apresenta-se como a melhor solução para atender às necessidades da Administração, pois possui área ampla, estacionamento e campo de futebol, características que permitem o desenvolvimento de múltiplas atividades simultaneamente. Sua localização central favorece o acesso do público e das equipes municipais, garantindo melhor organização, maior participação da comunidade e otimização dos recursos públicos.

Assim, a locação do referido imóvel justifica-se pela necessidade real e contínua de espaço adequado para a realização das diversas atividades e eventos municipais, constituindo-se na alternativa mais viável, funcional e econômica para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados à população.

3. Justificativa da Escolha da Solução:(demonstrar que a alternativa escolhida para atender à necessidade da Administração Pública é a mais vantajosa, eficiente e adequada. Essa justificativa deve ser baseada em critérios técnicos, econômicos e operacionais, garantindo a otimização dos recursos públicos e a continuidade dos serviços prestados à população)

A escolha da solução baseada na locação do imóvel situado na Rua Peperi, s/n, centro de Belmonte-SC, configura-se como a alternativa mais vantajosa, eficiente e adequada para atender às necessidades da Administração Pública, após análise dos critérios técnicos, econômicos e operacionais pertinentes.

Sob o aspecto **técnico**, o imóvel destaca-se por oferecer uma infraestrutura completa e compatível com a diversidade de atividades realizadas pelas secretarias municipais. Conta com **espaço amplo**, **cozinha equipada**, **banheiros adequados**, **estacionamento** e **campo de futebol**, elementos essenciais para a realização de eventos, ações comunitárias, oficinas, práticas esportivas e demais atividades promovidas ao longo do ano. Essa combinação de características torna o imóvel único em sua capacidade de atender múltiplas demandas de forma simultânea.

Um ponto relevante é que **não existe, no Município de Belmonte, outro imóvel com essas mesmas características físicas e estruturais**, especialmente considerando que se trata de um município de pequeno porte, com oferta limitada de espaços amplos e multifuncionais. A escassez de imóveis adequados reforça a pertinência da escolha, uma vez que alternativas disponíveis no mercado local não oferecem condições equivalentes de uso ou exigem adaptações significativas, com impacto financeiro e operacional.

No âmbito **operacional**, a localização central garante fácil acesso à população e às equipes municipais, facilitando a logística das ações e a organização dos eventos. O imóvel, já preparado para uso imediato, reduz a necessidade de intervenções estruturais e elimina custos com adequações ou com contratações complementares de espaços externos.

Sob o ponto de vista **econômico**, a locação contínua de um único espaço com infraestrutura completa mostra-se mais econômica do que a contratação pontual de locais distintos, além de muito mais viável que a construção de novo equipamento público, que exigiria recursos elevados e prazos longos para implantação.

Assim, diante da inexistência de outros imóveis com as mesmas condições no município e considerando a ampla capacidade do imóvel locado para atender as diversas atividades da Administração, conclui-se que esta solução é a mais adequada, eficiente e vantajosa. A contratação garante otimização de recursos públicos, continuidade dos serviços e aprimoramento da oferta de ações e eventos à população belmontense.

4. Quantidade de material ou serviço a ser contratada:

ITEM	DESCRIÇÃO	UND	QNT	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCALIZADO NA RUA PEPERI ESQ COM RUA PE. ANTÔNIO DE URUCANIA, CENTRO DE BELMONTE-SC, PARTE DA CHACARÁ Nº58, COM ÁREA DE 8.000,00M², EDIFICAÇÃO COM 480M², COM ESTACIONAMENTO E CAMPO DE FUTEBOL, DESTINADO AS VARIAS ATIVIDADES E EVENTOS REALIZADOS POR VÁRIAS SECRETARIAS DO MUNICIPIO DE BELMONTE.	MÊS	12	R$ 1.621,00	R$ 19.452,00
				VALOR TOTAL	**R$ 19.452,00**

8. Prazo para início do Fornecimento/ou execução de serviços:(definir o prazo dentro do qual o contratado deverá iniciar a entrega dos bens ou a execução dos serviços após a formalização da contratação, como deverá ser executado, locais de entrega e como deverá ser realizado ou entregue o bem ou serviço)

A execução do objeto iniciar-se-á **imediatamente após a formalização da contratação**, com a disponibilização integral do imóvel ao Município de Belmonte já no mês de **dezembro do ano corrente**, obedecendo às condições estabelecidas no instrumento contratual.

A locação terá vigência inicial de 1 ano **podendo ser prorrogável por até 5 anos**, período durante o qual o imóvel deverá permanecer plenamente disponível, em condições adequadas de uso, segurança e funcionamento para atendimento das atividades e eventos promovidos pelas diversas secretarias municipais.

O imóvel deverá ser entregue ao Município **limpo, desocupado, em perfeitas condições de habitabilidade e com todos os espaços acessíveis**, incluindo área interna, cozinha, banheiros, área externa, estacionamento e campo de futebol. O contratado deverá assegurar que toda a infraestrutura esteja apta para utilização imediata, sem impedimentos operacionais.

Durante todo o período contratual, o imóvel será utilizado no próprio endereço indicado — Rua Peperi, s/n, Centro, Belmonte-SC — local onde ocorrerá a execução das atividades e eventos. O contratado deverá garantir o acesso contínuo do Município ao espaço, bem como realizar, quando necessário, as

manutenções estruturais de sua responsabilidade, de modo a manter as condições de uso durante toda a vigência contratual.

Assim, o início da execução dar-se-á de forma imediata, e o fornecimento do bem (imóvel locado) será contínuo, ininterrupto e plenamente apto ao exercício das atividades públicas.

9. Necessidade Pública a ser atendida:(deve demonstrar de forma objetiva qual demanda da Administração Pública motivou a contratação. Deve justificar a realização da licitação/dispensa, evidenciando que o objeto atende ao interesse público e contribui para a eficiência dos serviços prestados pela administração pública)

A presente contratação visa atender à necessidade pública de disponibilizar um espaço físico adequado, seguro e estruturado para a realização das diversas atividades, programas, ações comunitárias e eventos promovidos pelas secretarias do Município de Belmonte. Ao longo do ano, a Administração desenvolve iniciativas culturais, esportivas, educativas, sociais e administrativas que exigem ambiente amplo e multifuncional, capaz de receber diferentes públicos e comportar atividades simultâneas.

O Município não dispõe de imóvel próprio com essas características, o que compromete a execução adequada das políticas públicas e gera dependência de espaços inadequados ou de contratações esporádicas, resultando em gastos fragmentados e baixa eficiência operacional. A locação do imóvel com área ampla, cozinha, banheiros, estacionamento e campo de futebol atende diretamente a essa demanda, proporcionando ambiente estruturado para oficinas, eventos, encontros comunitários, atividades de convivência, práticas esportivas e demais ações intersetoriais.

A contratação atende ao interesse público porque permite a continuidade das atividades municipais de forma organizada e segura, amplia a oferta de serviços à população e otimiza recursos públicos ao concentrar diversas finalidades em um único espaço. Dessa forma, a locação justifica-se plenamente como medida necessária para garantir eficiência administrativa, qualidade na prestação dos serviços e fortalecimento das políticas públicas municipais.

10. Valor estimado da contratação/despesa:

O valor estimado para a contratação é **de R$ 19.452,00 (dezenove mil quatrocentos e cinquenta e dois reais)**, englobando o uso completo da estrutura necessária ao atendimento das atividades do Município, considerando o salário mínimo no ano vigente. As despesas com energia elétrica e consumo de água, durante o período de utilização pelo LOCATÁRIO serão custeadas pela LOCADORA.

11. Definição do valor estimado (com base na pesquisa de preço realizada):

Nos termos da legislação aplicável, especialmente o art. 23 da Lei nº 14.133/2021, quando se tratar de contratação direta por inexigibilidade e não for possível estimar o valor do objeto pelos critérios previstos nos §§ 1º, 2º e 3º, cabe assim ser demonstrado que os preços ofertados são compatíveis com aqueles praticados no mercado para serviços ou bens de características semelhantes.

Para atender a essa exigência, foram anexadas ao processo **pesquisas de preços realizadas em sites de imobiliárias**, abrangendo galpões e imóveis comerciais com características aproximadas às do imóvel objeto da locação. As pesquisas contemplaram imóveis nos municípios de Chapecó, São Miguel do

Oeste e Descanso, evidenciando ampla variação de valores, a depender da metragem, localização e infraestrutura oferecida.

Foram identificados imóveis com valores de locação variando entre **R$ 2.300,00 e R$ 43.500,00**, considerando estruturas como galpões, pavilhões e imóveis comerciais de médio e grande porte. Os valores pesquisados demonstram que o mercado apresenta grande amplitude de preços, refletindo diferenças significativas de área construída, localização e características técnicas de cada imóvel.

Além da pesquisa de mercado, foi realizada **avaliação prévia do imóvel a ser locado**, na qual se destacou que o valor proposto para contratação está de acordo com as condições físicas, localização central, infraestrutura disponível e características únicas do imóvel — tais como espaço amplo, cozinha, banheiros, estacionamento e campo de futebol — elementos que o diferenciam dos demais imóveis encontrados no mercado regional, especialmente em um município de pequeno porte como Belmonte.

Diante das pesquisas realizadas e da avaliação técnica anexada, verifica-se que o valor apresentado para locação está **compatível com os preços praticados no mercado imobiliário da região**, encontrando-se devidamente justificado e atendendo aos requisitos legais quanto à definição do valor estimado para fins de inexigibilidade.

Valor do Aluguel (R$)	**Localização / Referência**
R$ 43.500,00	Galpão – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 9.800,00	Barracão Comercial – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 16.000,00	Barracão Comercial – Chapecó/SC (Imovelweb)
R$ 3.000,00	Galpão – Centro, São Miguel do Oeste/SC (Piovesan Imobiliária)
R$ 2.565,00	Galpão – Linha Caxias, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Strapasson)
R$ 4.100,00	Galpão em Alvenaria – São Gotardo, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Fácil SMO)
R$ 3.800,00	Galpão – Centro, Descanso/SC (Imobiliária Inovar)
R$ 2.300,00	Galpão – Interior, São Miguel do Oeste/SC (Imobiliária Inovar)

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/barracao-com-doca-para-aluguel-no-lider-chapeco-sc-3018163128.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=1

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-barracao-em-chapeco-3018952144.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=2

(Imovelweb)https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-barracao-em-chapeco-3018163169.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=0&n_pos=9

(Piovesan Imobiliária)https://www.piovesanimobiliaria.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-centro-sao-miguel-do-oeste/2743

(Imobiliária Strapasson)https://imobiliariastrapasson.com.br/imoveis/alugar/sao-miguel-do-oeste/linha-caxias/-/galpao/1101/imovel/2956055

(Imobiliária Fácil SMO)https://imobiliariafacilsmo.com.br/imovel/exibir/locacao-galpao-em-alvenaria-sao-gotardo-sao-miguel-do-oeste/941

(Imobiliária Inovar)https://imobiliariainovar.imb.br/imovel/exibir/locacao-galpao-centro-descanso/2076

(Imobiliária Inovar)https://imobiliariainovar.imb.br/imovel/exibir/locacao-galpao-interior-sao-miguel-do-oeste/2203

12. Justificativa de escolha do fornecedor:

A escolha da **ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPAIS DE BELMONTE - ASMOBEL** para a locação do imóvel localizado na Rua Peperi, s/n, centro de Belmonte-SC, fundamenta-se na análise criteriosa da infraestrutura oferecida e na sua compatibilidade com as necessidades da Administração Pública. O imóvel apresenta um conjunto de características que o tornam único no município, sendo a opção mais adequada, eficiente e vantajosa para atender às demandas das diversas secretarias municipais.

O imóvel está **situado em área central**, favorecendo o acesso da população, servidores e equipes de apoio. A localização privilegiada contribui para a dinamização das atividades públicas, facilita o deslocamento da comunidade e garante maior participação em eventos, reuniões, oficinas e demais ações promovidas pelo Município.

Além da localização estratégica, o imóvel dispõe de **infraestrutura completa**, incluindo **banheiros**, **cozinha**, **copa**, **churrasqueira**, **salão amplo**, **campo de futebol** e **estacionamento próprio**, o que possibilita a realização de atividades internas e externas de forma integrada. A amplitude e versatilidade dos espaços permitem acomodar diferentes tipos de eventos culturais, esportivos, educativos e sociais atendendo de maneira plena aos objetivos da Administração.

Como diferencial significativo, o local já conta com **equipamentos e mobiliários básicos**, como **geladeiras, fogão, cadeiras**,**mesas** entre outros itens essenciais. Essa estrutura pronta reduz custos adicionais com aquisição ou locação de equipamentos, otimiza os recursos públicos e garante que as ações possam ser realizadas de forma imediata, sem a necessidade de adaptações ou investimentos extras.

Outro aspecto relevante é que **não existem, no Município de Belmonte, outros imóveis com o mesmo conjunto de características**, especialmente considerando que se trata de um município de pequeno porte, com oferta limitada de espaços amplos, completos e multifuncionais, não sendo vantajoso a locação em municípios vizinhos uma vez que assim se gastaria com deslocamento e até aluguel mais caro. Dessa forma, a alternativa apresentada pelo fornecedor configura-se como a única solução capaz de atender plenamente às necessidades institucionais.

A conjugação da localização central, da infraestrutura completa, da disponibilidade de equipamentos e da inexistência de alternativas equivalentes no mercado local justificam a escolha do fornecedor como a opção mais vantajosa e alinhada aos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, assegurando condições adequadas para a continuidade e o aprimoramento das atividades desenvolvidas pela Administração Municipal.

12. Dos recursos orçamentários:

10.1. As despesas provenientes da contratação do objeto do presente Termo correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2026 e subsequentes.
ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL
17 - 3.3.90.00.00.00.00.00 - APLICACOES DIRETAS 1.500.0000.0000 - RECURSOS NÃO VINCULADOS DE IMPOSTOS

13. Indicação do(s) responsável(s) por compor os Estudos Preliminares (TR,ETP), bem como da fiscalização e acompanhamento dos serviços:

Rosângela Sigulin Pelissari- Secretária Municipal De Admnistração

João Carlos De Godoy- Agente Admnistrativo

@prefeituradebelmontesc
@prefeituradebelmonte
administracao@belmonte.sc.gov.br
49 3625 0055 | 3625 0066 | 3625 0079 | 3625 0308
acesse o site aqui

Responsável pela elaboração do Documento de Formalização de Demanda

Documento assinado digitalmente
gov.br
JOAO CARLOS DE GODOY
Data: 29/12/2025 09:51:12-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

João Carlos De Godoy

Agente Admnistrativo

De acordo, encaminhe-se para análise e providências

Documento assinado digitalmente
gov.br
ROSANGELA SIGULIN PELISSARI
Data: 29/12/2025 09:36:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Rosângela Sigulin Pelissari

Secretária Municipal De Admnistração

Belmonte-SC, 24 de dezembro de 2025