

REQUISIÇÃO Nº 48938

Dotação Reduzida:

Projeto/Atividade:

Rubrica:

Recurso Vinculado:


Folha: 1 de 1

Código	Descrição	Item	Unid.	Quantidade	Valor Unit.	Valor Total
17528	ALUGUEL	1	MES	12,00	3.036,00000	36.432,00
Total:						36.432,00

Obs.: Solicita locação de imóvel (aluguel) destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar de Alpestre/RS.

Em 29/04/2025

Responsável do(a)


Solicitante
DECIO DANIELI
SECRETÁRIO MUNICIPAL DA ADMINISTRAÇÃO

JUSTIFICATIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O CONSELHO TUTELAR DE ALPESTRE/RS

A Secretaria Municipal da Administração (SMA), representada pelo Secretário Décio Danieli, apresenta a presente justificativa para a locação de um imóvel destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar de Alpestre, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que permite a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

1. NECESSIDADE DE NOVO ESPAÇO PARA O CONSELHO TUTELAR

O Conselho Tutelar de Alpestre atualmente está instalado em um local cujas condições físicas não estão em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Resolução nº 170/2014 do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente (CONANDA), especialmente no que se refere à estrutura necessária para o adequado desenvolvimento das atividades do órgão.

Dentre as dificuldades do atual espaço, destacam-se:

- Inadequabilidade da infraestrutura para atendimento humanizado e sigiloso das demandas atendidas pelo Conselho Tutelar;
- Ausência de espaço suficiente para organização administrativa e acomodação da equipe de conselheiros;

Diante dessas limitações, faz-se necessária a relocação do Conselho Tutelar para um imóvel que atenda integralmente às necessidades do órgão e que esteja alinhado com os padrões estabelecidos pelas normativas vigentes.

2. DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PÚBLICOS

Foi realizada uma análise da disponibilidade de imóveis públicos vagos e que pudessem atender às demandas do Conselho Tutelar, entretanto, não há imóveis próprios do Município aptos a serem utilizados para essa finalidade, seja por restrições estruturais, seja por indisponibilidade de espaço.

3. ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL DISPONÍVEL E SUA LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Diante da necessidade de um novo espaço, foi identificado um imóvel pertencente à família Zemniczak. Este imóvel atende aos requisitos necessários, uma vez que:

- Possui estrutura física adequada para instalação do Conselho Tutelar, com espaço suficiente para acomodação dos conselheiros e atendimento ao público;
- Apresenta acessibilidade adequada, permitindo o atendimento de crianças, adolescentes e familiares de forma segura e organizada;
- Devido à dificuldade de se encontrar espaços disponíveis, este atende à necessidade atual.

4. AVALIAÇÃO DE MERCADO

Para assegurar a vantajosidade econômica da locação e a compatibilidade do valor do aluguel com os preços praticados no mercado imobiliário local, será contratado um corretor de imóveis para realizar a avaliação do imóvel, conforme exigido pelo inciso I do § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021.

5. CONCLUSÃO

Diante dos fatos expostos, justifica-se a locação do imóvel de propriedade da família Zemniczak para instalação do Conselho Tutelar, considerando-se a inexistência de imóveis públicos adequados, a adequação da infraestrutura do imóvel identificado, sua localização estratégica e a observância das exigências legais para contratação. A medida visa garantir um ambiente adequado para o funcionamento do órgão, assegurando melhores condições de trabalho aos conselheiros tutelares e atendimento qualificado às crianças, adolescentes e suas famílias.

Décio Danieli
Secretario Municipal da Administração
Município de Alpestre - RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Município de Alpestre – RS
Secretaria Municipal da Administração

1. Descrição da Necessidade da Contratação

O presente Estudo Técnico Preliminar visa demonstrar a necessidade de contratação, por dispensa de licitação, da locação de imóvel para instalação do Conselho Tutelar do Município de Alpestre/RS, considerando a inadequação do espaço atualmente utilizado.

A nova sede do Conselho Tutelar deverá atender às diretrizes estabelecidas pela Resolução nº 170/2014 do Conselho Nacional dos Direitos da Criança e do Adolescente (CONANDA), oferecendo espaço adequado para atendimento humanizado, sigiloso e acessível à população.

2. Análise das Alternativas

Foram consideradas alternativas para o atendimento da necessidade:

- Utilização de imóveis públicos: Inviável, pois não há imóveis vagos ou disponíveis que atendam às exigências legais e operacionais necessárias para o funcionamento do Conselho Tutelar.
- Locação de outros imóveis privados: Após análise de mercado, identificou-se que o imóvel pertencente ao espólio de Benta Boff Zemniczak, representado por José Cezar Zemniczak, é o que melhor atende às necessidades em termos de estrutura física, localização e condições de adaptação.

3. Justificativa da Escolha da Solução

O imóvel de propriedade do espólio de Benta Boff Zemniczak foi escolhido em razão das seguintes características:

- Composto por duas salas comerciais contíguas, que poderão ser unificadas para acomodar adequadamente a estrutura do Conselho Tutelar;
- Disponibilidade de espaço suficiente para atendimento ao público, áreas de trabalho reservadas e atendimento sigiloso;
- Localização estratégica para fácil acesso da população.

Essa solução é a mais vantajosa para a Administração, pois atenderá integralmente às necessidades funcionais do órgão com custo compatível ao mercado.

4. Avaliação do Imóvel

Foi realizada avaliação imobiliária por profissional habilitado, conforme disposto no §5º, inciso I, do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, que estabeleceu:

- Valor mensal da locação por sala: R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais);
- Valor total mensal da locação (duas salas): R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).

A avaliação atestou a compatibilidade do valor com os preços praticados no mercado imobiliário local.

5. Responsabilidades da Administração

Ficam sob responsabilidade do Município de Alpestre/RS:

- Custeio das adaptações internas necessárias para a unificação das duas salas;
- Pagamento das despesas ordinárias de consumo de água e energia elétrica;
- Realização da locação conforme a legislação vigente, assegurando o atendimento eficiente às crianças, adolescentes e famílias atendidas pelo Conselho Tutelar.

6. Atendimento aos Requisitos Legais

Em conformidade com o §5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, foram observados os seguintes requisitos:

- Avaliação prévia do imóvel quanto ao valor de mercado e ao estado de conservação;
- Inexistência de imóvel público disponível e adequado para a finalidade;
- Justificativa técnica para a escolha do imóvel e demonstração de sua vantajosidade para a Administração Pública.

Décio Danieli
Secretario Municipal da Administração
Município de Alpestre - RS

PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Proponente:

José Cezar Zemniczak

CPF nº 422.196.550-91

Representante do Espólio de Benta Boff Zemniczak

Assunto: Proposta de Locação de Imóvel para Instalação do Conselho Tutelar

Eu, José Cezar Zemniczak, brasileiro, portador do CPF nº 422.196.550-91, na qualidade de único herdeiro e representante do Espólio de Benta Boff Zemniczak, venho, respeitosamente, apresentar proposta para a locação do imóvel de propriedade do espólio, nos seguintes termos:

1. Identificação do Imóvel

- Descrição: Duas salas comerciais contíguas, que serão unificadas para funcionamento do Conselho Tutelar de Alpestre/RS.

2. Condições da Locação

- Valor do Aluguel Mensal: R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais).
 - Valor unitário de cada sala: R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais).
- Prazo do Contrato: 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação, conforme interesse da Administração.
- Despesas Ordinárias: As despesas de consumo de água, energia elétrica e eventuais adequações internas ficarão a cargo do Município de Alpestre/RS.
- Entrega do Imóvel: Livre e desimpedido, apto para imediata ocupação.

3. Dados Bancários para Pagamento

- Banco: 748 – Sicredi
- Agência: 0730
- Conta Corrente: 55561935-6

4. Outras Informações

- Comprometo-me a disponibilizar toda documentação necessária para formalização do contrato de locação.
- Declaro, sob as penas da lei, que sou o único herdeiro habilitado e representante do Espólio de Benta Boff Zemniczak.

Sem mais para o momento, renovo votos de consideração.

José Cezar Zemniczak
Representante do Espólio de Benta Boff Zemniczak
CPF nº 422.196.550-91



Documento assinado digitalmente

JOSE CEZAR ZEMNICZAK

Data: 29/04/2025 13:50:41-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO.

REQUERENTE; Secretaria Municipal De Administração da Prefeitura de Alpestre, município de Alpestre-RS, (Ordem de Compra n. 1226/2025)CNPJ 87.612.933/0001-18.

OBJETO: Avaliação de aluguel de duas salas comerciais em alvenaria, com aproximadamente 160 m2 em prédio de Alvenaria , localizadas na rua do Comércio 203, cidade de Alpestre-RS, para fins de locação comercial.

Trata-se de duas salas comerciais, com aproximadamente 160 m2, com banheiro privativo. Construídas no prédio de Alvenaria localizado na do Comércio n. 160, na cidade de Alpestre-RS.

CONDIÇÕES DO PRÉDIO: O Prédio é novo de alvenaria, de um só piso, estando em ótimas condições, sua engenharia é modesta não tendo requintes de embelezamento, a pintura do prédio é nova.

CONDIÇÕES DAS SALAS: As salas encontram-se construídas no andar térreo do prédio, totalizando aproximadamente 160 m2,, a sua arquitetura é modesta, pintura nova, sanitários em ótimas condições. posição solar excelente.

LOCALIZAÇÃO;

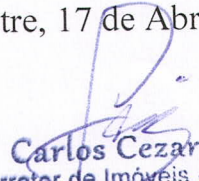
O Prédio encontra-se construído no centro da cidade de Alpestre-RS, em região nobre, em frente ao cartório de Registros de imóveis.

CONSIDERAÇÕES DE MARCADO: Em pesquisa realizada por este avaliador na cidade de Alpestre-RS, em prédios e salas similares a estas, objeto desta avaliação, no centro da cidade de Alpestre, o aluguel fica em torno de R\$ 1.518,00(Hum mil quinhentos e dezoito reais) cada sala.



Os aluguéis, atualmente, na cidade de Alpestre-RS, sofreram uma majoração devido a construção da Barragem Foz do Chapecó.

Alpestre, 17 de Abril de 2025.


Carlos Cezar de Abreu
Corretor de Imóveis - CRECI - 17
CPF: 202.738.780-34
FONE: (55) 9.9962-8424



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO.

REQUERENTE; Secretaria Municipal De Administração da Prefeitura de Alpestre, município de Alpestre-RS, (Ordem de Compra n. 1226/2025)CNPJ 87.612.933/0001-18.

OBJETO: Avaliação de aluguel de duas salas comerciais em alvenaria, com aproximadamente 160 m2 em prédio de Alvenaria , localizadas na rua do Comércio 203, cidade de Alpestre-RS, para fins de locação comercial.

Trata-se de duas salas comerciais, com aproximadamente 160 m2, com banheiro privativo. Construídas no prédio de Alvenaria localizado na do Comércio n. 160, na cidade de Alpestre-RS.

CONDIÇÕES DO PRÉDIO: O Prédio é novo de alvenaria, de um só piso, estando em ótimas condições, sua engenharia é modesta não tendo requintes de embelezamento, a pintura do prédio é nova.

CONDIÇÕES DAS SALAS: As salas encontram-se construídas no andar térreo do prédio, totalizando aproximadamente 160 m2,, a sua arquitetura é modesta, pintura nova, sanitários em ótimas condições. posição solar excelente.

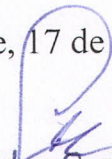
LOCALIZAÇÃO;

O Prédio encontra-se construído no centro da cidade de Alpestre-RS, em região nobre, em frente ao cartório de Registros de imóveis.

CONSIDERAÇÕES DE MARCADO: Em pesquisa realizada por este avaliador na cidade de Alpestre-RS, em prédios e salas similares a estas, objeto desta avaliação, no centro da cidade de Alpestre, o aluguel fica em torno de R\$ 1.518,00(Hum mil quinhentos e dezoito reais) cada sala.

Os aluguéis, atualmente, na cidade de Alpestre-RS, sofreram uma majoração devido a construção da Barragem Foz do Chapecó.

Alpestre, 17 de Abril de 2025.


Carlos Cezar de Abreu
Corretor de Imóveis - CRECI - 17.207
CPF: 202.738.780-34
FONE: (55) 9.9962-8424

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE LOCAÇÃO.

REQUERENTE; Secretaria Municipal De Administração da Prefeitura de Alpestre, município de Alpestre-RS, (Ordem de Compra n. 1226/2025)CNPJ 87.612.933/0001-18.

OBJETO: Avaliação de aluguel de duas salas comerciais em alvenaria, com aproximadamente 160 m2 em prédio de Alvenaria , localizadas na rua do Comércio 203, cidade de Alpestre-RS, para fins de locação comercial.

Trata-se de duas salas comerciais, com aproximadamente 160 m2, com banheiro privativo. Construídas no prédio de Alvenaria localizado na do Comércio n. 160, na cidade de Alpestre-RS.

CONDIÇÕES DO PRÉDIO: O Prédio é novo de alvenaria, de um só piso, estando em ótimas condições, sua engenharia é modesta não tendo requintes de embelezamento, a pintura do prédio é nova.

CONDIÇÕES DAS SALAS: As salas encontram-se construídas no andar térreo do prédio, totalizando aproximadamente 160 m2,, a sua arquitetura é modesta, pintura nova, sanitários em ótimas condições. posição solar excelente.

LOCALIZAÇÃO;

O Prédio encontra-se construído no centro da cidade de Alpestre-RS, em região nobre, em frente ao cartório de Registros de imóveis.

CONSIDERAÇÕES DE MERCADO: Em pesquisa realizada por este avaliador na cidade de Alpestre-RS, em prédios e salas similares a estas, objeto desta avaliação, no centro da cidade de Alpestre, o aluguel fica em torno de R\$ 1.518,00(Hum mil quinhentos e dezoito reais) cada sala.

