

## 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
<b>Total:</b>						<b>36.432,00</b>

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;**

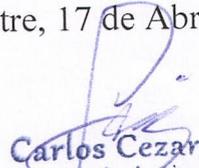
O Prédio encontra-se construído no centro da cidade de Alpestre-RS, em região nobre, em frente ao cartório de Registros de imóveis.

**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



BENZA DEUSA

Casa do Gaúcho

LABORATÓRIO DE ANÁLISES

COMERCIO ATACADO  
DE  
CARNES  
E  
FRIO

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.

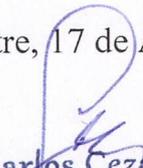
**LOCALIZAÇÃO;**

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.

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.

P.  
E.