



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA
Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

1. SECRETARIA(S) REQUERENTE(S)

- 1.1. Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 2.1. O presente documento tem por finalidade formalizar a necessidade da Fundação Cambirela do Meio Ambiente, visando identificar a solução mais adequada para atendimento da demanda relacionada à falta de espaço físico adequado para o desenvolvimento de suas atividades institucionais.
- 2.2. A Fundação ocupa atualmente instalações funcionalmente inadequadas ao crescimento progressivo das demandas institucionais e do quadro de servidores, situação que compromete a qualidade do atendimento ao cidadão, as condições de trabalho dos servidores e a eficiência operacional da entidade, o que configura a locação de novo espaço como necessidade de interesse público devidamente justificada.
- 2.3. A solução pretendida consiste na locação de imóvel apto a receber a sede institucional, com pagamento mensal composto pelo valor locatício apurado em avaliação técnica oficial e por parcela destinada à amortização das adaptações imprescindíveis à utilização do bem, na forma do art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

3. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. Considerando a necessidade da Secretaria Municipal de Fundação Cambirela do Meio Ambiente (FCAM) em atender a demanda de locação de imóvel destinado à instalação de sua sede, com espaço físico compatível com suas atribuições institucionais
- 3.2. Considerando que a ausência de atendimento adequado poderá gerar prejuízos à continuidade das atividades técnicas, administrativas e de fiscalização ambiental desenvolvidas pela FCAM, comprometendo o atendimento à população e o cumprimento das atribuições legais da Fundação;
- 3.3. Considerando que o Chamamento Público nº 04/2026, realizado para prospecção de mercado quanto à locação de imóvel destinado à instalação da sede da FCAM no bairro Pagani, resultou na identificação da empresa ALM Construtora como única proponente apta a atender às especificações mínimas estabelecidas, mediante imóvel disponível para locação na Rua Varese, Pagani,



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

Palhoça/SC, circunstância que caracteriza hipótese de inviabilidade de competição e enseja a contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

- 3.4.** Considerando que as tratativas e deliberações relativas ao ajuste das condições da locação encontram-se integralmente documentadas no Memorando nº 15.583/2026, autuado no sistema 1Doc e integrante dos autos, que reúne os despachos da Presidência da FCAM, da Secretaria Municipal de Administração, da Secretaria Municipal de Infraestrutura, da Comissão Permanente de Licitações e da Procuradoria-Geral do Município, bem como os ofícios expedidos à proponente e os documentos técnicos e orçamentários produzidos ao longo do procedimento;
- 3.5.** Considerando que a proposta apresentada pela ALM Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.377.374/0001-03, indicou o imóvel edificado situado na Rua Varese, nº 42, Bairro Pagani, Palhoça/SC, CEP 88.132-269, com área construída total de 494,69 m² distribuída em dois pavimentos, superior à área mínima de 450 m² fixada no Termo de Referência, pelo valor locatício mensal inicialmente ofertado de R\$ 37.101,75, conforme Despacho nº 14 do Memorando nº 15.583/2026;
- 3.6.** Considerando que, por determinação da Presidência da FCAM, foi realizada avaliação imobiliária independente do bem, materializada no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano nº 008/2026, elaborado por arquiteto e urbanista da Secretaria Municipal de Infraestrutura, inscrito no CAU/SC sob o nº A 29329-6, o qual apurou o valor locatício de R\$ 18.793,27 mensais, na forma dos Despachos nº 16, 17, 18, 20 e 21 do Memorando nº 15.583/2026;
- 3.7.** Considerando que a locadora aceitou expressamente o valor apurado no laudo oficial, em substituição à proposta originalmente formulada, do que resulta redução de R\$ 18.308,48 por mês, equivalente a R\$ 219.701,76 ao ano e a R\$ 1.098.508,80 no período de 60 (sessenta) meses, manifestação prestada em resposta ao Ofício nº 1.958/2026, expedido por determinação da Presidência da FCAM (Despachos nº 22 e 23 do Memorando nº 15.583/2026);
- 3.8.** Considerando que o imóvel ofertado demanda adaptações imprescindíveis à sua utilização pela Fundação, entre elas a reconfiguração dos ambientes para implantação das salas administrativas e técnicas, a execução de divisórias, os ajustes de layout, as intervenções nas instalações elétricas, hidráulicas e de iluminação e as adequações voltadas à acessibilidade universal, todas relacionadas no item 2 do Termo de Referência, no caderno de especificações do Chamamento Público nº 04/2026/PMP e no Despacho nº 16 do Memorando nº 15.583/2026;
- 3.9.** Considerando que a locadora manifestou a impossibilidade de absorver o custo dessas adaptações dentro do valor locatício apurado no laudo oficial, propondo



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

sua execução mediante orçamento descritivo, com ressarcimento diluído ao longo do período de vigência contratual, conforme Despacho nº 24 do Memorando nº 15.583/2026;

- 3.10.** Considerando que a Secretaria Municipal de Administração se manifestou pela viabilidade da composição do pagamento mensal em duas parcelas, uma correspondente ao aluguel apurado em laudo técnico e outra destinada à amortização das obras de adaptação executadas pela proprietária, condicionada a solução à demonstração de vantajosidade econômica mediante pesquisa de mercado ou obtenção de orçamentos, conforme Despacho nº 25 do Memorando nº 15.583/2026;
- 3.11.** Considerando que, por determinação da Presidência da FCAM, o orçamento das adaptações foi revisado, com a exclusão do item relativo a cabeamento estruturado, no valor de R\$ 107.640,00, e a redução dos demais valores apresentados, do que resultou a revisão R02 do orçamento, no montante de R\$ 418.690,00, com redução de R\$ 162.430,00 em relação à revisão R01, que totalizava R\$ 581.120,00, na forma dos Despachos nº 27, 28, 29 e 30 do Memorando nº 15.583/2026 e do Ofício nº 2.381/2026;
- 3.12.** Considerando que a FCAM promoveu levantamento de mercado e obteve orçamento comparativo junto à empresa contratada pelo Município para execução de pequenos reparos e serviços de manutenção, no valor global de R\$ 574.000,00, do que se apura diferença de R\$ 155.310,00, equivalente a 27,06% em favor da execução pela locadora, e de R\$ 139.288,43, equivalente a 24,96%, quando neutralizado o item de cabeamento estruturado contemplado apenas na proposta comparativa, restando demonstrada a vantajosidade econômica da execução das adaptações pela própria locadora, conforme Despachos nº 31 e 32 do Memorando nº 15.583/2026;
- 3.13.** Considerando que o art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 estabelece, como requisito de validade da contratação direta para locação de imóvel, a avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, requisitos integralmente atendidos nos autos;
- 3.14.** Considerando que o pagamento mensal decorrente da contratação se compõe, por isso, de duas parcelas autônomas e de naturezas jurídicas distintas, a saber, o valor locatício de R\$ 18.793,27, sujeito a reajuste anual, e a parcela mensal fixa de R\$ 6.978,17, destinada à amortização das adaptações em 60 (sessenta) parcelas, a qual não integra a base de cálculo do reajuste e se extingue de pleno direito com a quitação da última parcela;
- 3.15.** Considerando que as benfeitorias que se incorporam fisicamente ao imóvel, tais como divisórias, revestimentos, esquadrias, cobertura e instalações



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

elétricas e hidráulicas, permanecem no bem locado e, uma vez integralmente amortizadas, não geram direito a indenização, a retenção ou a qualquer pretensão ressarcitória adicional ao término da locação;

- 3.16.** Considerando que os bens móveis decorrentes das benfeitorias e custeados pela Administração por meio da parcela de amortização, notadamente os aparelhos condicionadores de ar, o mobiliário, as cortinas, os equipamentos de prevenção contra incêndio e os demais itens removíveis sem danos ao imóvel, serão incorporados ao patrimônio da Fundação Cambirela do Meio Ambiente ao término do contrato de locação, independentemente de nova contraprestação, mediante termo de transferência e avaliação por comissão designada pela Presidência, com o correspondente tombamento, atribuição de número de patrimônio e registro contábil, na forma dos arts. 94 a 96 da Lei nº 4.320/1964.
- 3.17.** Considerando que, durante a vigência contratual, os referidos bens permanecerão sob a propriedade da locadora e serão objeto de controle auxiliar pela Fundação, sem tombamento, a partir de relação individualizada por descrição, marca, modelo, número de série, quantidade e valor unitário, entregue no recebimento definitivo das intervenções e integrante do contrato, vedada a substituição ou a retirada de qualquer item sem prévia anuência formal da Administração;
- 3.18.** Considerando que a incorporação patrimonial dos bens móveis ao término da vigência reforça a economicidade da solução, uma vez que a Administração, além de ocupar imóvel adaptado às suas necessidades, incorpora ao seu acervo bens cujo custo já terá sido integralmente amortizado, sem novo dispêndio de recursos públicos;
- 3.19.** Considerando que a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento do objeto e a singularidade do imóvel ofertado, quanto às características de instalações e de localização, encontram-se demonstradas no Estudo Técnico Preliminar, na forma dos incisos II e III do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- 3.20.** Considerando que a solução prestigia os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência, previstos no caput do art. 37 da Constituição da República, e o princípio da economicidade, previsto no art. 70 do texto constitucional, na medida em que evita o desembolso imediato de recursos públicos e submete o custo das adaptações a comparação objetiva de mercado;
- 3.21.** Considerando que a análise técnica e econômica consolidada pela Presidência da FCAM no Despacho nº 33 do Memorando nº 15.583/2026 concluiu pela vantajosidade da execução das adaptações pela própria locadora, com amortização em 60 (sessenta) parcelas mensais e determinou a abertura de processo digital destinado à instrução e à formalização do procedimento de



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

inexigibilidade, do que resultou o Processo nº 35178/2026, na forma dos Despachos nº 34 e 35 do mesmo Memorando;

- 3.22.** Diante do exposto, evidencia-se a necessidade de realização de estudo para identificar a alternativa mais eficiente e vantajosa para a Administração no atendimento da presente demanda.

4. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

Item	Quant.	Unid.	Descrição da Necessidade
1	01	Imóvel	Locação de imóvel em alvenaria, situado no bairro Pagani, Palhoça/SC, com área mínima de 450 m ² (podendo ser distribuída em até 2 níveis), destinado à instalação da sede da FCAM, contemplando ambientes para as gerências técnica e de fiscalização (GETEC, GEFIS), presidência, vice-presidência, diretoria financeira e administrativa, assessorias de gabinete, setor de análise e julgamento, sala de reunião, recepção e protocolo com acessibilidade ao público externo, copa, instalações hidrossanitárias adaptadas (PNE) e vagas de estacionamento para veículos oficiais.

- 4.1.** O valor mensal estimado da contratação compõe-se de duas parcelas autônomas: o valor locatício de R\$ 18.793,27, apurado no Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano nº 008/2026 e aceito pela locadora, e a parcela mensal fixa de R\$ 6.978,17, destinada à amortização das adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel, cujo custo total revisado é de R\$ 418.690,00, diluído em 60 (sessenta) parcelas mensais, ajustada a última parcela para R\$ 6.977,97 em razão do arredondamento.
- 4.2.** O valor mensal total estimado é de R\$ 25.771,44, correspondente a R\$ 309.257,28 ao ano e a R\$ 1.546.286,20 no período de 60 (sessenta) meses, sem consideração de reajustes, compreendendo R\$ 1.127.596,20 a título de aluguel e R\$ 418.690,00 a título de amortização das adaptações. O montante é inferior à proposta originalmente apresentada, de R\$ 37.101,75 mensais, equivalente a R\$ 2.226.105,00 no mesmo período, do que resulta economia estimada de R\$



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALHOÇA**

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.
FONE: 3220-0300 – CNPJ: 82.892.316/0001-08 – CEP: 88 130-900
site: palhoca.atende.net

679.818,80, e inferior ao valor de mercado locatício de R\$ 40.816,87 apontado no parecer opinativo juntado pela proponente.

- 4.3.** O imóvel deverá ser entregue com as adaptações concluídas e recebidas definitivamente pelo fiscal do contrato, condição para o início do pagamento da parcela de amortização.
- 4.4.** Ao término da vigência contratual, as benfeitorias incorporadas fisicamente ao imóvel nele permanecerão, sem direito a indenização à locadora, e os bens móveis removíveis sem danos ao imóvel serão incorporados ao patrimônio da Fundação, mediante termo de transferência, avaliação, tombamento e registro contábil.

5. ANÁLISE DE LICITAÇÃO

5.1. () SIM ou (X) NÃO

Não há processo licitatório ou contrato de locação vigente para o imóvel-sede da FCAM. A necessidade decorre da inadequação do espaço físico atualmente ocupado pela Fundação, tendo sido realizado o Chamamento Público nº 04/2026/PMP, cujo resultado, com proponente única, conduziu à instauração do Processo de Inexigibilidade nº 35178/2026, na forma do art. 74, inciso V, e do § 5º do mesmo artigo, da Lei nº 14.133/2021. Toda a tramitação, desde a assinatura dos documentos do chamamento até a consolidação da proposta ajustada, consta do Memorando nº 15.583/2026.

6. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

- 6.1.** Estima-se que o processo ocorra em agosto/2026, com vigência contratual prevista de 60 (sessenta) meses, prazo coincidente com o de amortização das adaptações executadas pela locadora.

Palhoça/SC, 20 de agosto de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br ANESTOR PEDRO DENONI
Data: 02/09/2026 15:08:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ANESTOR PEDRO DENONI

Presidente da Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM