



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

RAZÕES DA CONTRATAÇÃO

1. SECRETARIA(S) REQUERENTE(S)

Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM.

2. DESCRIÇÃO DO OBJETO/SERVIÇO

Tem por objeto a locação de 1 (um) imóvel, em atender a demanda de locação de imóvel destinado à instalação da sede administrativa da Fundação Cambirela do Meio Ambiente, com espaço físico compatível com suas atribuições institucionais, conforme demais especificações contidas no Chamamento Público nº 04/2026/PMP e demais anexos.

3. DAS QUANTIDADES E VALOR

Itens	Quant.	Unid.	Descrição	Valor Unit.	Valor Total
1.	60	mês	Locação de 1 (um) imóvel com no mínimo 450,00m ² de área construída, possuindo no mínimo 04 banheiros, garagem para 02 veículos e copa, no bairro Pagani, Palhoça/SC.	R\$ 18.793,27	R\$ 1.127.596,20
2.	60	mês	Amortização das adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel, executadas pela locadora, no montante total de R\$ 418.690,00.	R\$ 6.978,17	R\$ 418.690,00
TOTAL:					R\$ 1.546.286,20

4. DA JUSTIFICATIVA DO ORÇAMENTO DO OBJETO/SERVIÇO

Considerando o disposto no art. 23 da Lei 14.133/2021 que trata do valor previamente estimado da contratação, o qual deverá ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os preços constantes de bancos de dados públicos e as quantidades a serem



**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

contratadas, observadas a potencial economia de escala e as peculiaridades do local de execução do objeto.

Considerando que para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, o valor estimado será definido com base no melhor preço aferido através de pesquisa de mercado, podendo ser adotadas como principais fontes de pesquisa de preços os seguintes parâmetros:

I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente no painel para consulta de preços ou no banco de preços em saúde disponíveis no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

II - contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;

III - utilização de dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que contenham a data e hora de acesso;

IV - pesquisa direta com no mínimo 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, desde que seja apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital;

V - pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, na forma de regulamento

Considerando que, toda compra pública deve ser destinada a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, visando à qualidade do objeto ou serviço e o preço.

Foi realizado pela Fundação Cambirela do Meio Ambiente o Chamamento Público nº 04/2026/PMP, para busca de locadores interessados em contratar com esta Fundação que apresentassem propostas de acordo com o objeto pretendido, sendo este um imóvel para locação com localização e dimensões devidamente detalhadas no edital. O procedimento observou o disposto no Decreto nº 3.747, de 19 de agosto de 2025, e na Instrução Normativa nº 001, de 4 de abril de 2024, da Secretaria Municipal de Administração. A empresa ALM Construtora Ltda., CNPJ 09.377.374/0001-03, credenciou-se no referido Chamamento, apresentando



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

proposta do imóvel situado na Rua Varese, nº 42, bairro Pagani, Palhoça/SC, com 494,69 m² de área construída, pelo valor locatício mensal de R\$ 37.101,75, acompanhada de parecer opinativo de avaliação imobiliária subscrito por corretor inscrito no CRECI/SC sob o nº 38.701F, que apontou valor de mercado locatício de R\$ 40.816,87 mensais.

Por considerar insuficiente, para aferição da compatibilidade do preço com o mercado, avaliação produzida unilateralmente por profissional indicado pela própria proponente, a Presidência da Fundação determinou a realização de avaliação independente por técnico do quadro municipal, do que resultou o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano nº 008/2026, subscrito por arquiteto e urbanista da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Saneamento, inscrito no CAU/SC sob o nº A 29329-6, que apurou o valor locatício de R\$ 18.793,27 mensais, aceito expressamente pela proponente em substituição à proposta original, com redução de R\$ 18.308,48 por mês.

Quanto aos custos das adaptações imprescindíveis à utilização do imóvel, cuja avaliação prévia é exigida pelo art. 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e pelo art. 4º da Instrução Normativa nº 001, de 4 de abril de 2024, a proposta apresentada pela locadora em sua revisão R01 totalizava R\$ 581.120,00. Por determinação da Presidência, foi excluído o item relativo a cabeamento estruturado, no valor de R\$ 107.640,00, com redução dos demais valores, do que resultou a revisão R02, no montante de R\$ 418.690,00.

O orçamento revisado foi confrontado com proposta comercial obtida 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. A Fundação considera, portanto, demonstrada a compatibilidade dos valores com os parâmetros de mercado e a vantajosidade econômica da solução adotada.

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

O art. 37, XXI da Constituição Federal estabelece:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade,



**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

impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI -ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

A exigência de prévia licitação é requisito essencial, de índole constitucional, para a realização de contratos com a Administração.

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que há exceção à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração.

As exceções encontram-se nos arts. 74 e 75 da Lei 14.133/2021, que tratam, respectivamente, da inexigibilidade e dispensa de licitação.

No caso em exame, pretende-se a contratação direta da ALM Construtora, CNPJ 09.377.374/0001-03, mediante Inexigibilidade, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, o qual dispõe:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A contratação ocorrerá por inexigibilidade de licitação uma vez que o imóvel ofertado pela empresa ALM Construtora apresenta características de instalação e localização que tornam necessária sua escolha, em razão de estar situado em endereço compatível com a instalação da sede administrativa da FCAM, conforme especificações do Chamamento Público nº 04/2026/PMP, resultando na inviabilidade de competição entre fornecedores. Assim, não há possibilidade de comparação objetiva entre propostas, o que justifica a contratação direta nos termos da legislação vigente.



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

Foram observados, ainda, os requisitos do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a saber, a avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação, materializada no Laudo Técnico nº 008/2026 e na documentação predial juntada aos autos, a apuração dos custos das adaptações imprescindíveis à utilização e a fixação do prazo de amortização dos investimentos em 60 (sessenta) meses, a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis aptos ao atendimento do objeto e a demonstração da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração, na forma do Estudo Técnico Preliminar e do art. 3º da Instrução Normativa nº 001, de 4 de abril de 2024.

6. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A locação do imóvel destinado à sede administrativa é atendida pela empresa ALM Construtora do CNPJ 09.377.374/0001-03 que atua no ramo de construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários e locação de imóveis próprios.

A construtora atende as exigências contidas na Lei de Licitações, caracterizando, assim, plena correlação entre o objeto a ser contratado e a finalidade institucional da FCAM sendo a única interessada a se credenciar no Chamamento Público nº 04/2026/PMP. Ademais, a empresa ALM demonstrou preços praticados dentro dos parâmetros de mercado, conforme documentos comprobatórios apresentados.

Diante do exposto, a escolha da ALM Construtora Ltda., CNPJ 09.377.374/0001-03, decorre de critérios objetivos, a saber, a condição de única interessada credenciada em chamamento público amplamente divulgado, o atendimento do imóvel ofertado aos requisitos de área, localização e funcionalidade fixados no Termo de Referência, a regularidade da documentação predial e fiscal apresentada e a compatibilidade do valor locatício com a avaliação técnica oficial.

Portanto, observados os princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência e da economicidade, e com base na hipótese do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, entende esta Fundação por bem contratar, mediante processo de Inexigibilidade, a empresa ALM Construtora Ltda. para a locação do imóvel destinado à sede administrativa da FCAM.



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

7. VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Estima-se um custo total de R\$ 1.546.286,20 (um milhão, quinhentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta e seis reais e vinte centavos), para o período de 60 (sessenta) meses e sem consideração de reajustes, assim composto: R\$ 1.127.596,20 a título de locação, correspondentes a 60 parcelas mensais de R\$ 18.793,27, e R\$ 418.690,00 a título de amortização das adaptações, correspondentes a 60 parcelas mensais e fixas de R\$ 6.978,17. O valor mensal total estimado é de R\$ 25.771,44, inferior à proposta originalmente ofertada, de R\$ 37.101,75 mensais.

8. DAS CONDIÇÕES DA CONTRATAÇÃO

O pagamento mensal compõe-se de duas parcelas autônomas e de naturezas distintas, a saber, o valor locatício, sujeito a reajuste anual pelo índice contratualmente previsto e a parcela de amortização das adaptações, fixa, irredutível e limitada a 60 (sessenta) parcelas, que se extingue de pleno direito com a quitação da última e não se renova em caso de prorrogação da locação.

O pagamento da parcela de amortização terá início somente após a conclusão e o recebimento definitivo das intervenções pelo fiscal do contrato. Na hipótese de extinção antecipada por interesse da Administração, o acerto limitar-se-á ao saldo do investimento efetivamente executado e comprovado documentalmente.

As benfeitorias que se incorporam fisicamente ao imóvel nele permanecerão ao término da locação, sem direito a indenização ou retenção, uma vez integralmente amortizadas. Os bens móveis removíveis sem danos ao imóvel, custeados pela parcela de amortização, serão incorporados ao patrimônio da Fundação ao término da vigência, mediante termo de transferência, avaliação, tombamento e registro contábil, com anuência expressa da locadora.

Palhoça/SC, 11 de agosto 2026.



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

Av. Hilza Terezinha Pagani, 280 - Parque Residencial Pagani, Palhoça/SC.

FONE: 3229 0300 - CEP: 89 902 216/0001 00 - CEB: 99 129-900

Documento assinado digitalmente



ANESTOR PEDRO DENONI

Data: 02/09/2026 15:08:33-0300

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

Anestor Pedro Denoni

Fundação Cambirela do Meio Ambiente – FCAM