

EDITAL DE INEXIGIBILIDADE Nº 03/2026**Processo Administrativo nº 03/2026****1. OBJETO DA INEXIGIBILIDADE**

O objeto da presente Inexigibilidade é Locação de uma sala comercial localizada destinada a instalação da nova sede da Secretaria de Assistência Social.

A contratação ocorrerá em item único, conforme tabela constante abaixo.

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade	CATMAT/CATSER	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de uma sala comercial localizada na Avenida Felipe Schmidt, nº 732, bairro INSS, na cidade de Braço do Norte.	SERVIÇO	12	N/A	8.000,00	96.000,00

2. MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será realizada mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3. PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO CONTRATO

3.1. O(A) locador(a) se obriga a locar o imóvel nos moldes desse instrumento em se concluindo pela contratação, será firmado Termo de Contrato, nos moldes da Minuta em anexo.

3.2. O(A) locador(a) terá o prazo de até **48 horas**, contados a partir da data de sua convocação, para aceitar o instrumento contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

3.3. Antes mesmo da assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste aviso, que deverão ser mantidas pelo locador(a) durante a vigência do contrato.

4. VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência da contratação será de 05 (cinco) ano, com possibilidade de prorrogação nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

5. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

5.1. Por este instrumento, o(a) locador(a) obriga-se a:

5.1.1. Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);

5.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

5.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;

5.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;

5.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;

5.1.7. Se necessário o locador deverá fazer melhorias na edificação.

6. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

6.1. Por este instrumento, o(a) Locatário(a) obriga-se a:

6.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

6.1.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

6.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

6.1.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente até o dia 12º (décimo segundo) de cada mês, em favor do(a) Locador(a).

7.2. Nenhum pagamento será efetuado ao(à) Locador(a) enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

7.3. A não disponibilização das informações e/ou documentos exigidos pela municipalidade caracteriza descumprimento de cláusula contratual, sujeitando o(a) Locador(a) à aplicação da penalidade legalmente cabível.

8. FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização será exercida por um representante da contratante, designado por ela, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência à contratante (art. 117, da Lei nº 14.133/2021).

8.2. Tal fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

9. PRERROGATIVAS DO(A) LOCADOR(A)

9.1. O(A) Locador(a) reconhece os direitos do Locatário(a) concernente a:

9.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

9.1.2. aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

9.1.3. fiscalizar a execução do ajuste.

10. SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

10.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

10.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

10.1.9. Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores.

10.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

10.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 10.1.1 a 10.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12., bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.5. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

10.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

10.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

10.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

10.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.11. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

11. LEI ANTICORRUPÇÃO

11.1. Para a execução deste contrato e/ou instrumento equivalente a este, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

12. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. Em virtude da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD”), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, fica estabelecido que:

12.1.1. O(A) Locador(a) obriga-se a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como com as determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

13. VINCULAÇÃO

13.1. Respeitando o Princípio da Vinculação, a contratação vincula-se ao Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O procedimento será divulgado no Diário Oficial dos Municípios – DOM e no site do Município de Braço do Norte/SC e no PNCP – Portal Nacional de Compras Públicas.

14.2. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei 14.133/2021.

14.3. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

14.3.1. ANEXO I – Documentação Exigida para Habilitação;

14.3.2. ANEXO II – Estudo Técnico Preliminar;

14.3.3. ANEXO III – Parecer de Avaliação do Imóvel;

14.3.4. ANEXO IV – Termo de Referência;

14.3.5. ANEXO V – Minuta do Contrato.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sra. VANUSA SEBOLD

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO

1. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA JURÍDICA

1.1 Habilitação jurídica:

1.1.1. No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

1.1.2. Em se tratando de Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

1.1.3. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

1.1.4. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

1.1.5. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

1.1.6. Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País;

1.1.7. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

1.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

1.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

1.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

1.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

1.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais **ou** municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

1.3. Qualificação Econômico-Financeira:

1.3.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

1.4. Qualificação Técnica

1.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

1.5. Outros Documentos

1.5.1. Certidão Negativa Correccional – TCU;

1.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

1.5.3. Declaração de idoneidade;

1.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

1.5.5. Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezoito anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

1.5.6. Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);

1.5.7. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

2. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA FÍSICA

2.1 Habilitação jurídica:

2.1.1. Carteira de Identidade;

2.1.2. Título de eleitor e quitação eleitoral;

2.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

2.2.1. CPF e certificado de regularidade;

2.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

2.2.3. Se empregador, Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)/Em caso de não ser empregador, apresentar Declaração;

2.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

2.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

2.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio;

2.3. Qualificação Econômico-Financeira:

2.3.1. Certidão Negativa de Insolvência Civil da Comarca do Domicílio do(a) Locador(a);

2.4. Qualificação Técnica

2.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

2.5. Outros Documentos

2.5.1. Certidão Negativa Correccional – TCU;

2.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

2.5.3. Declaração de idoneidade;

2.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.5.5. Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

2.5.6. Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);

2.5.7. Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

Braço do Norte/SC.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sra. VANUSA SEBOLD

ANEXO II – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Embora não esteja prevista no Plano de Contratações Anual, a presente demanda surgiu em razão de fato superveniente, decorrente da deterioração avançada do atual imóvel e da urgência em garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais. Assim, a contratação justifica-se pela necessidade imediata, em conformidade com o art. 12, §1º da Lei 14.133/2021.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Assistência Social desempenha um papel fundamental na promoção do bem-estar social, atendendo prioritariamente grupos em situação de vulnerabilidade, como pessoas com deficiência, idosos, crianças, adolescentes e famílias em risco social. No entanto, o imóvel atualmente utilizado como sede da Secretaria apresenta uma série de problemas estruturais, funcionais e de acessibilidade que comprometem gravemente a qualidade, a eficiência e a inclusividade dos serviços prestados.

O atual prédio, locado há mais de duas décadas, encontra-se em estado de deterioração avançada, com problemas estruturais que impactam diretamente a segurança de usuários e servidores. Infiltrações, rachaduras, instalações elétricas e hidráulicas obsoletas são questões recorrentes que demandam reparos paliativos frequentes, gerando custos contínuos e ineficiência na manutenção. Essas condições precárias não apenas representam riscos físicos, mas também transmite uma imagem institucional inadequada, sugerindo desleixo com a população atendida e comprometendo a credibilidade da Secretaria.

A acessibilidade é outro ponto crítico. O imóvel não atende às normas previstas na Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e na ABNT NBR 9050, carecendo de elementos básicos como rampas de acesso, elevadores, portas com largura apropriada e banheiros adaptados. Essa ausência de infraestrutura adequada impede o acesso autônomo e digno de pessoas com mobilidade reduzida ou deficiências, excluindo parcelas significativas da população que dependem dos serviços socioassistenciais. Tal limitação contraria os princípios de universalidade e inclusão, fundamentais para a missão da Secretaria.

Além disso, o espaço físico do imóvel é insuficiente e mal distribuído. As áreas de atendimento e as salas administrativas são pequenas e inadequadas, resultando em superlotação, desconforto e falta de privacidade durante os atendimentos, especialmente em casos que exigem um certo grau de sigilo. Essa configuração limita a capacidade da Secretaria de atender à demanda crescente por serviços e dificulta a implementação de novos programas ou a expansão das ações existentes, impactando diretamente a eficiência operacional.

Por fim, a localização geográfica do prédio atual é desfavorável. Situado em uma área afastada de equipamentos públicos essenciais, como unidades de saúde, terminais de transporte público e serviços de segurança, o imóvel dificulta o acesso da população, particularmente para grupos vulneráveis que dependem de transporte público ou enfrentam barreiras de mobilidade. Essa barreira geográfica reduz a procura pelos serviços e compromete a efetividade das políticas socioassistenciais, dificultando o alcance dos objetivos institucionais da Secretaria.

LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado realizado para esta etapa, baseou-se em uma análise aprofundada do segmento imobiliário comercial em Braço do Norte e regiões adjacentes, considerando o contexto da necessidade identificada. Foram consultadas fontes diversas, incluindo portais imobiliários, editais de licitações públicas e publicações sobre tendências em infraestrutura, para identificar opções que promovam o melhor custo-benefício. Cada alternativa foi analisada considerando suas vantagens, desafios e viabilidade, com base em critérios como custo, prazo, adequação às necessidades e impacto na prestação de serviços.

Alternativa 1: Compra de um Imóvel Comercial

A compra de um imóvel comercial consiste na aquisição de um prédio ou sala já existente, que possa ser adaptado para as necessidades da Secretaria. Essa solução elimina custos recorrentes com aluguel, garantindo estabilidade e controle total sobre o espaço. A propriedade permite personalizações sem as restrições típicas de contratos de locação e pode representar uma valorização patrimonial para o município. Contudo, o alto custo inicial de aquisição pode ser um obstáculo, especialmente em contextos de restrições orçamentárias.

O processo de compra envolve etapas complexas, como prospecção, avaliação técnica e licitação, o que pode prolongar a implementação. Além disso, a Secretaria assumiria a responsabilidade pela manutenção do imóvel, gerando custos operacionais contínuos. Encontrar um imóvel que atenda plenamente às exigências de acessibilidade, espaço e localização dentro do orçamento disponível também pode ser desafiador.

Alternativa 2: Locação de um Novo Imóvel Comercial

A locação de um novo imóvel comercial envolve a identificação e aluguel de uma sala ou prédio que atenda às necessidades da Secretaria, incluindo acessibilidade plena, espaço adequado, infraestrutura moderna e localização estratégica. Essa alternativa oferece rapidez na implementação, já que o mercado imobiliário geralmente dispõe de opções prontas ou que demandam pequenas adaptações, permitindo a ocupação em curto prazo. Além disso, a locação proporciona flexibilidade, possibilitando ajustes futuros em caso de mudanças nas demandas da Secretaria, e apresenta um custo inicial reduzido em comparação com outras opções.

Em muitos casos, a manutenção estrutural é responsabilidade do proprietário, aliviando encargos financeiros da administração pública. No entanto, os custos recorrentes de aluguel podem impactar o orçamento a longo prazo, e alguns imóveis podem exigir reformas para atender às normas de acessibilidade, como a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e a ABNT NBR 9050. Contratos de locação também podem impor restrições, como prazos mínimos ou limitações para modificações no espaço.

Alternativa 3: Construção de um Novo Espaço

A construção de um novo espaço envolve a edificação de um prédio projetado especificamente para a Secretaria, com layout, acessibilidade e infraestrutura planejados desde o início. Essa alternativa permite criar um ambiente totalmente adaptado, com possibilidade de incorporar soluções sustentáveis, como eficiência energética, e reforça a imagem institucional da Secretaria. No entanto, a construção apresenta o maior custo entre as opções, incluindo aquisição de terreno, desenvolvimento de projeto arquitetônico e execução da obra.

O processo é demorado, podendo levar anos, o que é incompatível com a urgência da demanda. Além disso, a complexidade administrativa, envolvendo licitações e coordenação entre setores, aumenta o risco de atrasos e custos adicionais. Assim como na compra, a manutenção do imóvel seria responsabilidade da Administração, gerando encargos a longo prazo.

Após análise comparativa, a locação de um novo imóvel comercial destaca-se como a solução mais viável no curto prazo.

A rapidez de implementação, o menor custo inicial e a disponibilidade de opções no mercado imobiliário permitem atender às necessidades imediatas de acessibilidade, espaço, segurança e localização estratégica.

A compra de um imóvel, embora vantajosa a longo prazo, exige recursos financeiros significativos e um processo mais demorado, enquanto a construção, apesar de ideal para personalização, é inviabilizada pelo alto custo e pelo longo prazo de execução.

REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos apresentados a seguir visam garantir que o imóvel atenda às demandas operacionais e de atendimento da Secretaria, promovendo um ambiente acessível, seguro, funcional e alinhado às normas de direitos humanos, acessibilidade e gestão pública eficiente.

O primeiro requisito essencial é a acessibilidade plena, em conformidade com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e a ABNT NBR 9050:2020, para garantir o acesso autônomo e digno de pessoas com deficiência, mobilidade reduzida, idosos e outros grupos vulneráveis. Caso não atenda integralmente, será admitida a realização de adaptações pelo locador, mediante prazo definido em contrato.

O imóvel deve contar com rampas de acesso nas entradas principais, com inclinação, largura e corrimãos adequados; elevadores acessíveis, com dimensões para cadeiras de rodas, sinalização tátil e sonora, caso tenha múltiplos pavimentos; portas e corredores com largura adequadas, respectivamente; banheiros adaptados com barras de apoio e espaço para manobras e sinalizações. Esses elementos são indispensáveis para eliminar as barreiras de acesso observadas na sede atual e assegurar a inclusão.

O espaço físico do imóvel deve ser suficiente e bem distribuído para atender às demandas operacionais e de atendimento da Secretaria. É exigida uma área mínima de 300 m², abrangendo espaços para atendimento ao público, salas administrativas, armazenamento e áreas de convivência para servidores.

O layout deve incluir áreas de atendimento com guichês ou salas que garantam privacidade, especialmente para atendimentos sigilosos, e pelo menos uma sala reservada com isolamento acústico.

A área de espera deve ser ampla, ventilada e equipada com assentos suficientes, com possibilidade de espaço reservado para crianças.

As condições estruturais do imóvel devem garantir segurança e funcionalidade, eliminando os problemas de deterioração do prédio atual.

O imóvel deve possuir instalações elétricas e hidráulicas modernas, sem sinais de desgaste ou riscos; ausência de infiltrações, rachaduras ou mofo; ventilação e iluminação adequadas, com preferência por luz natural complementada por sistemas artificiais eficientes; e sistemas de prevenção e combate a incêndios, como extintores e saídas de emergência sinalizadas, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros.

A manutenção estrutural, como reparos em telhado ou sistemas, deve ser de responsabilidade do proprietário, conforme estipulado no contrato, reduzindo custos operacionais para a Secretaria.

A localização do imóvel é um fator crítico para facilitar o acesso da população, especialmente de grupos vulneráveis. O imóvel deve estar situado em perímetro urbano, preferencialmente na região central, dotados de serviços públicos essenciais, como unidades de saúde.

A área deve ser segura, com boa iluminação pública e baixo índice de criminalidade, e permitir a instalação de placas institucionais para fácil identificação. Essa localização estratégica supera a barreira geográfica da sede atual, aumentando a acessibilidade e a efetividade dos serviços socioassistenciais.

O contrato de locação deve prever um prazo inicial, com possibilidade de renovação, e permitir pequenas adaptações para atender às normas de acessibilidade, se necessário.

O valor do aluguel deve ser compatível com os preços de mercado, conforme pesquisa preliminar, e alinhado ao orçamento da Secretaria. A responsabilidade pela manutenção estrutural deve recair sobre o proprietário, enquanto a Secretaria assume custos operacionais, como limpeza.

Esses requisitos asseguram que o imóvel atenda às necessidades da Secretaria, proporcionando um ambiente acessível, seguro e funcional, capaz de promover um atendimento digno, inclusivo e eficiente à população.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Dimensionamos os elementos quantitativos principais, como área do imóvel, número de usuários a serem atendidos, duração do contrato e eventuais adaptações, para embasar o planejamento orçamentário e a contratação, garantindo adequação às demandas da Secretaria e à economicidade, destaca-se o seguinte:

A primeira quantidade a ser estimada refere-se à área mínima necessária para o imóvel. Com base nas demandas operacionais e de atendimento da Secretaria, o imóvel deve possuir pelo menos 300 m² de área útil. Essa metragem abrange espaços essenciais, incluindo áreas de atendimento ao público (aproximadamente 100 m², com guichês e salas para atendimentos sigilosos), salas administrativas (cerca de 120 m², para equipes técnicas e gerenciais), espaço para armazenamento de materiais (30 m²) e área de espera e convivência (50 m², com capacidade para 10 a 20 usuários simultaneamente). Essa estimativa considera a necessidade de um layout funcional que supere as limitações de espaço da sede atual, permitindo privacidade, conforto e possibilidade de expansão futura.

Outro aspecto quantitativo é a capacidade de atendimento diário do imóvel. A Secretaria atende, em média, 100 usuários por dia, com picos de até 150 em períodos de maior demanda, como durante a concessão de benefícios ou programas sociais sazonais. Assim, o imóvel deve suportar um fluxo de aproximadamente 2.500 atendimentos mensais, considerando até 25 dias úteis por mês. Para isso, o espaço de atendimento ao público deve incluir espaço adequado para instalações de estações de atendimento e salas reservadas para atendimentos sigilosos, cada uma com capacidade para uma equipe de dois servidores.

A estimativa também considera a quantidade de servidores que utilizarão o imóvel. A Secretaria conta com uma equipe de aproximadamente 25 servidores, incluindo assistentes sociais, administrativos e pessoal de apoio, que necessitam de estações de trabalho adequadas. O imóvel deve oferecer, salas administrativas ou estações de trabalho, com espaço para equipamentos como computadores, impressoras e arquivos. Além disso, é necessário prever uma sala de reuniões com capacidade para até 15 pessoas, para atividades de planejamento e capacitação, e uma área de convivência para pausas e refeições.

Essas quantidades foram estimadas com base nas necessidades operacionais da Secretaria, no fluxo de atendimento atual e projetado, e nas exigências de acessibilidade e

funcionalidade definidas nos itens anteriores. A definição precisa dos valores, como o custo do aluguel e das adaptações, será apurada em etapas posteriores, a serem conduzidas por uma comissão especial. Essa estimativa inicial serve como base para o planejamento da contratação, garantindo que o imóvel atenda às demandas da Secretaria de forma eficiente e econômica.

ESTIMATIVA DE VALORES DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de valores será definida em etapa posterior, mediante pesquisa de mercado detalhada a ser conduzida pela comissão especial designada. Essa pesquisa contemplará imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos, assegurando a economicidade e a compatibilidade com os preços praticados no mercado local. Até a conclusão dessa pesquisa, não se fixa valor estimado, considerando tratar-se apenas de etapa preliminar de planejamento.

Os custos operacionais, como limpeza, energia elétrica, água e manutenção de rotina, não serão incluídos na estimativa, pois serão absorvidos pelo orçamento regular da Secretaria, conforme ocorre na sede atual. No entanto, o contrato de locação deverá estipular que a manutenção estrutural (reparos em telhado, instalações elétricas e hidráulicas) seja de responsabilidade do proprietário, minimizando despesas adicionais para a administração pública.

JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A locação de um imóvel comercial para a Secretaria constitui um objeto único e indivisível, uma vez que a nova sede deve funcionar como um espaço integrado, atendendo a todas as demandas operacionais e de atendimento em um único local. Dividir a contratação em lotes, como a locação de diferentes imóveis para funções específicas (atendimento ao público, administração e oficinas), seria tecnicamente inviável, pois comprometeria a funcionalidade e a coerência do serviço prestado. A Secretaria requer um ambiente unificado que garanta acessibilidade plena, layout funcional e localização estratégica, características que dependem da ocupação de um único imóvel para assegurar a eficiência no atendimento à população e a gestão centralizada das atividades.

O parcelamento também não é economicamente vantajoso neste contexto. A divisão da locação em múltiplos contratos ou lotes aumentaria os custos administrativos, devido à necessidade de realizar processos licitatórios distintos, gerenciar contratos separados e coordenar diferentes locadores.

DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A iniciativa visa superar as deficiências da atual sede, promovendo melhorias significativas no atendimento à população, na eficiência operacional e na imagem institucional. Os resultados foram definidos com base nas necessidades, requisitos, quantidades e valores previamente estabelecidos, focando nos benefícios diretos da nova sede para os usuários, servidores e gestão pública.

A locação do novo imóvel proporcionará um ambiente plenamente acessível, eliminando as barreiras que atualmente restringem o acesso de pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos. Com infraestrutura adaptada, incluindo rampas, elevadores, banheiros acessíveis e sinalizações adequadas, o espaço garantirá inclusão e dignidade a participação de grupos vulneráveis nos serviços socioassistenciais, conforme projeções baseadas no fluxo atual de atendimento.

A qualidade do atendimento será aprimorada com um espaço mais amplo e funcional. A configuração do imóvel, com áreas dedicadas para atendimentos sigilosos e uma área de espera confortável, proporcionará maior privacidade e conforto aos usuários, resultando em um aumento na satisfação com os serviços, que será medido por indicadores de atendimento ou pesquisas futuras.

A segurança será reforçada com uma infraestrutura moderna, livre de problemas como infiltrações ou instalações obsoletas, reduzindo riscos para usuários e servidores. Isso também diminuirá despesas com reparos emergenciais, liberando recursos para atividades prioritárias da Secretaria. A localização estratégica, próxima a outros serviços públicos e logística, facilitará o acesso, com expectativa de aumentar o número de atendimentos.

Operacionalmente, o novo imóvel otimizará o trabalho dos servidores, com espaços administrativos bem distribuídos que agilizarão tarefas e permitirão a expansão de programas sociais. A gestão financeira será simplificada pelo pagamento consolidado mensal, reduzindo custos administrativos. Esses ganhos contribuirão para uma administração mais eficiente e alinhada aos princípios de economicidade.

Por fim, a nova sede fortalecerá a imagem da Secretaria, projetando um ambiente moderno e acolhedor que reforça seu compromisso com a inclusão e o bem-estar social. Esses resultados garantirão um serviço público mais acessível, eficiente e humanizado, atendendo às expectativas da comunidade e consolidando a missão da Secretaria.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Algumas providências serão necessárias antes da assinatura do contrato de locação do imóvel comercial para a nova sede da Secretaria Municipal de Assistência Social. Essas ações preparatórias visam assegurar a conformidade legal, a viabilidade técnica e financeira, e a eficiência da contratação, alinhando-se aos princípios da administração pública.

A primeira providência essencial é a realização de uma pesquisa de mercado detalhada para identificar imóveis disponíveis que atendam aos requisitos estabelecidos, como acessibilidade plena, área mínima compatível e localização estratégica.

Em seguida, será realizada uma avaliação técnica in loco dos imóveis selecionados, envolvendo profissionais qualificados, como engenheiros e arquitetos, para verificar as condições estruturais, de acessibilidade e de infraestrutura. Essa vistoria incluirá medições precisas da área útil, testes de funcionalidade de rampas, e análise de riscos potenciais, como sistemas elétricos e hidráulicos. Caso sejam identificadas necessidades de adaptações, como instalação de sinalização ou ajustes em banheiros, será elaborado um orçamento preliminar para essas intervenções.

Adicionalmente, a indicação e formalização do fiscal do contrato ocorrerá no ato da assinatura, garantindo que o responsável já esteja designado e apto a acompanhar a execução desde o início da vigência.

Essas providências garantem uma contratação segura e eficiente, reduzindo riscos de questionamentos judiciais ou ineficiências operacionais. Com a conclusão dessas ações, a Secretaria estará preparada para a assinatura do contrato, iniciando a ocupação do novo imóvel e a prestação de serviços em condições ideais para a população.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos impactos ambientais considera as características da locação, as adaptações previstas para o imóvel e o uso contínuo do espaço, visando garantir a conformidade com as normas ambientais e a sustentabilidade na execução do contrato.

Como o objeto da contratação é a ocupação de um espaço preexistente, não são esperados impactos ambientais diretos significativos, como desmatamento, alteração de ecossistemas ou grandes emissões de carbono. O principal foco ambiental recai sobre a escolha de um imóvel com infraestrutura eficiente e a gestão sustentável de seu uso, alinhada às diretrizes da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e aos princípios de sustentabilidade.

Também não são previstos impactos ambientais operacionais significativos, como poluição do solo, água ou ar, uma vez que a atividade da Secretaria envolve serviços administrativos e de atendimento, sem processos industriais ou uso de substâncias perigosas. Caso o imóvel selecionado esteja em área urbana consolidada, como exigido, não haverá interferência em áreas de preservação permanente ou ecossistemas sensíveis.

Além disso, será priorizada a escolha de imóvel que disponha de práticas de sustentabilidade, como eficiência energética (iluminação LED, ventilação natural), coleta seletiva e sistemas que reduzam o consumo de recursos, em conformidade com o art. 25 da Lei nº 14.133/2021

CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Com base no contexto deste Estudo Técnico Preliminar, não há contratações correlatas ou interdependentes vinculadas a esta demanda.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na locação de um imóvel comercial para servir como nova sede da Secretaria Municipal de Assistência Social, visando superar as deficiências da atual sede, como falta de acessibilidade, espaço insuficiente, infraestrutura precária e localização inadequada.

O objeto da contratação é a LOCAÇÃO IMÓVEL DESTINADA A INSTALAÇÃO DA NOVA SEDE DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

O imóvel contará com um layout funcional, abrangendo áreas de atendimento ao público, salas administrativas, espaço de espera e armazenamento, com capacidade para suportar os atendimentos mensais. A infraestrutura será moderna, com instalações seguras e manutenção sob responsabilidade do locador. Localizado estrategicamente próximo a outros serviços públicos, o imóvel facilitará o acesso da população, especialmente de grupos vulneráveis.

O contrato será estruturado garantindo eficiência, continuidade e conformidade com os princípios de inclusão, sustentabilidade e gestão pública eficiente, promovendo um ambiente acessível, seguro e funcional para o atendimento à população.

VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Diante de todo o exposto, a locação de um imóvel comercial para a Secretaria Municipal de Assistência Social é viável, considerando a urgência em superar as limitações da atual sede. O mercado imobiliário oferece opções que atendem aos requisitos de acessibilidade, espaço e localização estratégica. A solução garante a continuidade dos serviços socioassistenciais, promovendo inclusão e qualidade no atendimento à população.

Zuleide Wiggers

Gerente Geral

ANEXO III – PARECER DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO

PORTARIA Nº 826/2025 DE 04 DE JUNHO DE 2025

1. DADOS INICIAIS

1.1. Interessado:

Município de Braço do Norte/SC

CNPJ: 82.926.551/0001-45

1.2. Protocolo Digital:

Memorando 6.191/2025.

1.3. Objetivo da Contratação:

Locação de Sala Comercial para a Instalação da Sede da Secretaria de Assistência Social de Braço do Norte.

1.4. Dados do Imóvel:

Sala Comercial Térrea de Matrícula nº 13.785 L2 “AAM”;

Endereço: Avenida Felipe Schmidt, nº 732, Bairro INSS, Braço do Norte/SC; Proprietário: Mario

Coan Sobrinho

1.5. Finalidade do Parecer:

Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, em conformidade com o Art.

51 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

2. VISTORIA

A comissão efetuou visita ao imóvel na tarde do dia 30 de junho de 2025 constatando que a edificação se encontra desocupada, conforme Registro Fotográfico (Anexo 02).

O imóvel da matrícula nº 13.785 L2 “AAM” diz respeito à Sala Comercial Térrea, composta por construção em alvenaria com área privativa de 332,56 m².

A referida edificação é composta pelos ambientes de: sala ampla, 03 (três) banheiros e mezanino.

3. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Trata-se da obtenção do valor de mercado de locação mensal do imóvel por meio de Laudo Técnico (Anexo 03) em conformidade com a NBR 14.653 partes 1 e 2.

Para a determinação do valor desta avaliação foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** com o tratamento estatístico por inferência estatística das amostras pesquisadas referente a sala comercial, obtendo-se um diagnóstico do mercado imobiliário local.

O valor médio calculado foi de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo que por arredondamento, propõe-se o valor de locação mensal de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, podendo ser utilizado o campo de arbítrio de 15% (NBR 14.653-2) conforme tabela abaixo:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 6.640,99	-15%
Calculado	R\$ 7.812,93	---
Máximo	R\$ 8.984,87	15%
Valor adotado: R\$ 8.000,00		

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Na vistoria efetuada no dia 30 de junho de 2025 foi observado que a construção se encontra em ótimo estado de conservação, sem manifestações patológicas e vícios construtivos.

5. CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Conforme vistoria in loco, foi constado a necessidade de execução de adaptações para garantir a acessibilidade na edificação (conforme NBR 9050), mais especificamente em relação ao acesso à sala comercial (implantação de pequenas rampas) e à pelo menos um dos banheiros utilizados pelos usuários do espaço.

A partir das necessidades elencadas e o quantitativo dos serviços efetuados, foi elaborada uma Planilha Orçamentária utilizando como fontes de pesquisas de preços oficiais com majoração de 21,26% de BDI, e tendo como valor total ESTIMADO o custo de **R\$ 4.528,63** (Quatro mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e três centavos), conforme Anexo 04.

6. PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Em consulta informal, o proprietário a princípio não demonstrou interesse de executar as obras necessárias do imóvel.

Desta forma, sugere-se que os investimentos a serem realizados pelo Município nas adequações da construção sejam descontados em parcelas iguais dos 12 (doze) primeiros pagamentos de aluguel a ser efetuado ao proprietário.

7. PARECER FINAL

Diante do exposto, **essa comissão conclui** que o imóvel composto por 332,56 m² de área privativa pertencente a Matrícula nº 13.785 L2 “AAM”, situado na Avenida Felipe Schmidt, nº 732, Bairro INSS, Braço do Norte/SC, possui valor de **locação mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, apresentando ótimo estado de conservação e necessitando de adaptações com custos ESTIMADOS na ordem de **R\$ 4.528,63** (Quatro mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta e três centavos), a serem descontados do proprietário em parcelas iguais nos 12 (doze) primeiros pagamentos de aluguel efetuados pelo Município.

DIEGO STEFFEN MORAIS
Arquiteto e Urbanista

ZULEIDE WIGGERS
Diretora Adjunta de Departamento

RICHARD PICOLO TRAMONTIN

Engenheiro Civil

Anexo 01

(Portaria Nº 826/2025)

PORTARIA Nº. 826/2025.

DE 04 DE JUNHO DE 2025.

“NOMEIA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO PARA ATUAR EM LICITAÇÕES
DE BENS E SERVIÇOS ESPECIAIS DE ACORDO COM A LEI Nº.14.333/2021, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

LAURO BOEING JUNIOR, Prefeito Municipal de Braço do Norte, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e,

CONSIDERANDO o memorando 6.191/2025, Sistema 1DOC, solicitando nomear comissão especial para atuar nas contratações e avaliações de bens e serviços especiais, baseados na Lei nº.14.333/2021,

RESOLVE:

Art.1º Nomear os seguintes servidores públicos municipais Richard Picolo Tramontin, Engenheiro Civil, Diego Steffen Moraes, Arquiteto e Zuleide Wiggers, Diretor Adjunto de Departamento, para atuarem na Comissão Especial de Avaliação, responsáveis pela contratação e avaliação objeto de Licitação, “LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SITUADO NA AVENIDA FELIPE SCHMIDT, Nº. 732, CENTRO, BRAÇO DO NORTE/SC”.

Art.2º Os servidores nomeados para essa função, receberá gratificação fixada em 200 UFRMs, por cada procedimento de contratação e avaliação.

Art.3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação

Gabinete do Prefeito Municipal, em 04 de junho de 2025.

LAURO BOEING JUNIOR
Prefeito Municipal

DÉBORA RODRIGUES DOS SANTOS PINTER
Secretária Administração e Fazenda

Registre-se e publique-se.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 498A-1033-0569-3EC2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ DÉBORA RODRIGUES DOS SANTOS PINTER (CPF 088.XXX.XXX-00) em 12/06/2025 14:14:48
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LAURO BOEING JUNIOR (CPF 037.XXX.XXX-86) em 17/06/2025 19:54:19 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC OAB G3 << AC Certisign G7 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bracodonorte.1doc.com.br/verificacao/498A-1033-0569-3EC2>

Anexo 02

(Registro Fotográfico)

Relatório Fotográfico 01 ao 08: Fotografias das áreas externas e internas do imóvel a ser locado pelo Município.





Anexo 03

(Laudo de Avaliação)

RESUMO

Endereço do imóvel

Avenida Felipe Schmidt, nº 732, Bairro INSS, Braço do Norte/SC



Cidade	UF
Braço do Norte	SC
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de Locação de Sala Comercial para a Instalação da Sede da Secretaria de Assistência Social de Braço do Norte.	
Finalidade da Avaliação Valor de Locação do imóvel	
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Braço do Norte	
Proprietário Mario Coan Sobrinho	
Tipo de Imóvel Edificação Pública – Assistência Social	Áreas do imóvel (m²) Edificação: 332,56 m² área privativa.

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;	Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III
Valor de Locação do Imóvel	Classificação quanto a liquidez do Imóvel
R\$ 7.000,00	Alta

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Braço do Norte

CNPJ: 82.926.551/0001-45

Localização: Avenida Felipe Schmidt, 2070, Centro

02. FINALIDADE

Valor de Locação do imóvel.

03. OBJETIVO

Determinação do valor de Locação de Sala Comercial para a Instalação da Sede da Secretaria de Assistência Social de Braço do Norte.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel nº 13.785 L2 “AAM”
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30/06/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para elaboração do presente laudo, a NBR 14.653-1 menciona que sempre que possível deve ser dada preferência a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para elaboração de uma avaliação, neste caso foi feita uma investigação de dados de

mercado e não foi obtido sucesso devido a pequena demanda de imóveis ofertados no Município de Braço do Norte.

Para tanto após frustrada a utilização do Método recomendado pela norma, foi utilizado o Método Evolutivo, onde a edificação em análise é uma EDIFICAÇÃO COMERCIAL.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Edificação Pública – ASSISTÊNCIA SOCIAL
- Matrícula n.º 13.785 L2 “AAM”
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se totalmente concluído e desocupado.
- Endereço: Avenida Felipe Schmidt, nº 732, Bairro INSS, Braço do Norte/SC.
- Cidade: Braço do Norte/SC
- Área privativa (m²): 332,56 m².

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na Zona Urbana de Ocupação Prioritária – I do Município de Braço do Norte, com infraestrutura completa (água, energia elétrica, pavimentação em revestimento asfáltico e coleta de lixo) e facilidade de acesso pela Avenida Felipe Schmidt, localizado no Bairro INSS. A região é formada por construções de padrão construtivo médio, com residências unifamiliar, multifamiliares e salas comerciais, possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres alto.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel é caracterizado como uma edificação térrea de padrão médio, onde é composta pelos ambientes de: sala ampla, 03 (três) banheiros e mezanino.

Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, com telhado em madeira de lei e telhas cerâmicas. O estado de conservação aparente foi considerado ótimo, sendo que a edificação foi construída antes de 2006, conforme Google Earth.



Especificações técnicas:

- Esquadrias de alumínio.
- Piso: cerâmico.
- Paredes externas e internas: revestimento em tinta acrílica.
- Teto em laje em concreto armado.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Braço do Norte possui uma população de aproximadamente 33.876 habitantes, conforme IBGE/2019. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias, porém para esse tipo de edificação e para essa finalidade de locação, no Município de Braço do Norte é alto.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é média e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada alta.

Para a sala comercial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado onde é possível obter amostras de mercado com características compatíveis com imóvel avaliando.

A liquidez do mercado é alta para locação deste tipo de edificação.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 05 a 20 de abril de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias, sites especializados e site de corretores de imóveis. No total foram pesquisados 23 dados de mercado e efetivamente utilizados foram 16).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** Variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 50,00 m² a 437,00 m².
- **Bairro:** variável independente qualitativa (código alocado) que classifica a região do imóvel de acordo com sua localização. Onde 1 foram considerados as localidades mais afastadas da praça central, por terem menor potencial de valorização, 2 foram considerados as localizações com distancia intermediária a praça central, por terem valorização intermediária, 3 as localizações mais próximas a praça central por ter valorização alta e 4 as localizações com potencial de valorização altíssima.
- **Andar:** Variável independente quantitativa que determina o andar que cada amostra está localizada, onde quanto maior o andar menor o valor, considerando sala

comercial. Amplitude da amostra: 0 a 4. **Essa variável foi retirada dos cálculos por divergências nas amostras.**

○ **Padrão de Acabamento:** Variável independente qualitativa (código alocado) que classifica o padrão de acabamento de cada amostra. Onde 1 (um) é considerado padrão de acabamento baixo, 2 (dois) é considerado padrão de acabamento médio e 3 (três) é considerado padrão de acabamento alto.

○ **Valor Total (R\$):** variável dependente, representando o valor total do aluguel de cada amostra. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.300,00 a R\$ 10.000,00.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado nos Apêndices.

08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II*

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Avaliação da sala comercial:

Variável	
Área Privativa	332,56
Bairro	2
*Andar	0
Padrão de Acabamento	3

Obs* Os itens com asterisco (*) foram retirados dos cálculos.

Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
7.812,93	7.058,91 (-9,65%)	8.566,94 (+9,65%)

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 6.640,99	-15%
Calculado	R\$ 7.812,93	---
Máximo	R\$ 8.984,87	15%
Valor adotado: R\$ 8.000,00		

Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado em menos 10% (dez por cento), pois todos os dados coletados no mercado se tratavam de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Utilizando o critério de arredondando conforme permitido na NBR 14.653-2 de até 1%.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de locação de mercado:

R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Braço do Norte/SC, 01 de julho de 2025.

Responsável Técnico:

Pa vi an meda (nt r	00 '3	00 '2	00 '2	00 '4	00 '2	00 '3	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '0	00 '3	00 '1	00 '1	00 '1
	Bai rro	00 '3	00 '1	00 '2	00 '1	00 '1	00 '3	00 '2	00 '2	00 '2	00 '3	00 '3	00 '1	00 '2	00 '3	00 '3	00 '3	00 '2	00 '3	00 '4	00 '3	00 '2	00 '2	
	Val or do Al ug ...t	4.3 50, R\$	3.5 00, R\$	2.6 15, R\$	1.3 00, R\$	1.3 00, R\$	1.3 02, R\$	3.5 00, R\$	4.3 00, R\$	5.5 00, R\$	3.5 00, R\$	2.5 00, R\$	1.4 12, R\$	1.8 00, R\$	3.5 00, R\$	14. 00 00 R\$	15. 00 00 R\$	14. 30 00 R\$	10. 00 00 R\$	7.0 00, R\$	9.0 00, R\$	9.6 00, R\$	2.2 50, R\$	2.2 50, R\$
	Ár ea (m	13 0,0 ~	00 '50	10 0,0 ~	00 '55	00 '60	13 5,3 ~	00 '50	11 0,0 ~	15 7,4 ~	12 0,0 ~	00 '60	00 '50	15 0,0 ~	16 0,0 ~	28 0,0 ~	25 0,0 ~	27 0,0 ~	41 0,0 ~	31 0,0 ~	19 8,0 ~	43 7,0 ~	16 0,0 ~	13 0,0 ~
	Bai rro	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Sa nta Au gu sta	Sa nta Au gu sta	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr	Ce ntr
En de reç o co m	Av eni da Ge túli o Va rga s, nº 16	Ru a Be rn ar do Lo	Av eni da Ge túli o Va rga	Av eni da Ne re u Ra mo	Av eni da Ge túli o Va rga	Av eni da Ne re u Ra mo	Av eni da Jor ge Lac er da	Av eni da Jor ge Lac er da	Av eni da Jor ge Lac er da	Av eni da Fel ipe Sc hm idt, es q. Av. Se ver ian o So mb rin	Av eni da Ne re u Ra mo	Av eni da Ne re u Ra mo	Ru a Jos e Sp ec k, es q. Ru a Sa nta Au	Av eni da Ge túli o Va rga	Av eni da Fel ipe Sc hm idt, Loj a Ko eri ch	Av eni da Fel ipe Sc hm idt, Far má cia Pa nv el	Ru a Jac ob Ba tist a Uli an o - CA SA 'C	Av eni da Jor ge Lac er da	Av eni da Ge túli o Va rga s, Ed. Raf ael	Av eni da Fel ipe Sc hm idt, es q. Ru a Wil so n W est ph	Ru a Wil so n W est ph al, Ed. Ela udi o Mi ch els am pli	Ru a Wil so n W est ph al, Ed. Ela udi o Mi ch els am pli		
nº Da do	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

○ APÊNDICE II: CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR, E TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO;

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:

RICHARD TRAMONTIN

Modelo:	Avaliação de Sala Comercial_Av. Felipe Schmidt
Data do modelo:	segunda-feira, 23 de junho de 2025
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Andar	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Bairro	1,00	4,00	3,00	2,19
Área privativa	50,00	437,00	387,00	158,92
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,94
Valor total	1.300,00	10.000,00	8.700,00	4.547,94

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9338080 / 0,9338080
Coeficiente de determinação:	0,8719974
Fisher - Snedecor:	27,25
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	109911921,114	3	36637307,038	27,249
Não Explicada	16134239,823	12	1344519,985	
Total	126046160,938	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor total = $+2278,932226 + 1804,101308 * \ln(\text{Bairro}) + 15,13167292 * \text{Área privativa} - 2246,103397 / \text{Padrão de Acabamento}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Bairro	ln(x)	2,54	2,57
Área privativa	x	5,08	0,03
Padrão de Acabamento	1/x	-1,75	10,48
Valor total	y	1,87	8,54

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Bairro	x1	0,00	0,39	-0,31	0,61
Área privativa	x2	0,39	0,00	-0,52	0,87
Padrão de Acabamento	x3	-0,31	-0,52	0,00	-0,64
Valor total	y	0,61	0,87	-0,64	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Bairro	x1	0,00	0,36	0,17	0,59
Área privativa	x2	0,36	0,00	0,14	0,83
Padrão de Acabamento	x3	0,17	0,14	0,00	0,45
Valor total	y	0,59	0,83	0,45	0,00

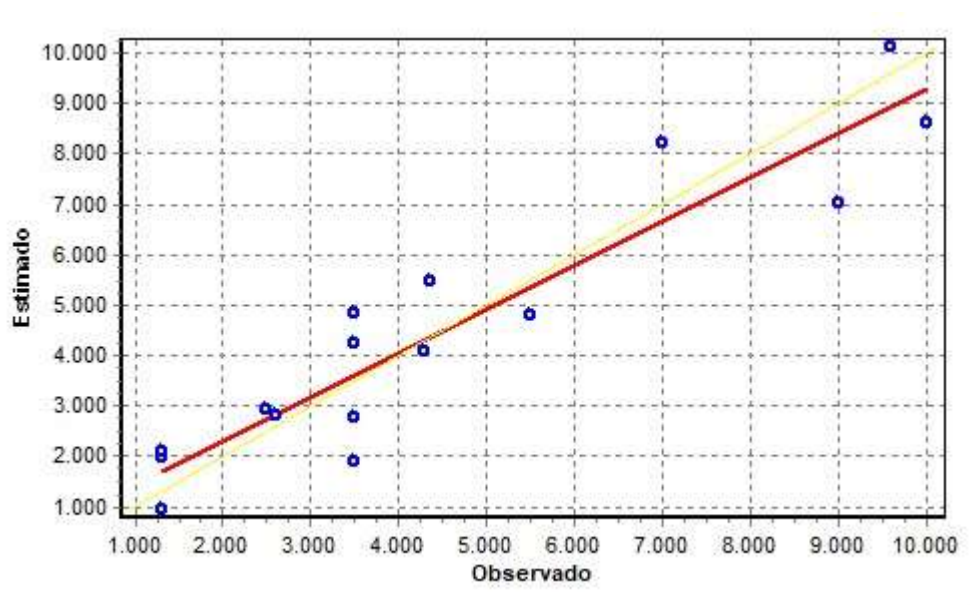
13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	4.350,00	5.479,36	-1.129,36	-25,9622%	-0,973974	0,09704200
2	3.500,00	1.912,46	1.587,54	45,3582%	1,369115	0,31286400
3	2.615,00	2.796,50	-181,50	-6,9409%	-0,156532	0,00202700
4	1.300,00	1.988,12	-688,12	-52,9325%	-0,593447	0,05686800
5	1.300,00	940,73	359,27	27,6362%	0,309841	0,01275700
6	1.302,00	2.080,45	-778,45	-59,7885%	-0,671344	0,08726000
7	3.500,00	2.771,42	728,58	20,8166%	0,628338	0,07864400
8	4.300,00	4.071,63	228,37	5,3110%	0,196951	0,00132900
9	5.500,00	4.788,42	711,58	12,9379%	0,613681	0,00875600
10	3.500,00	4.222,19	-722,19	-20,6340%	-0,622827	0,01199100
11	2.500,00	2.922,74	-422,74	-16,9095%	-0,364575	0,02534100
14	3.500,00	4.827,46	-1.327,46	-37,9273%	-1,144818	0,03011700
18	10.000,00	8.610,37	1.389,63	13,8963%	1,198434	0,44363800

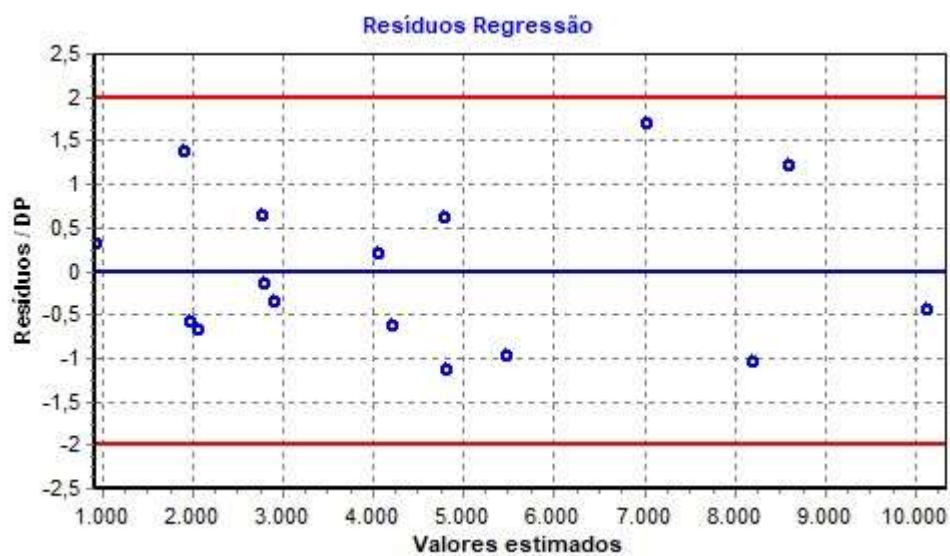
19	7.000,00	8.203,06	-1.203,06	-17,1865%	-1,037535	0,07501900
20	9.000,00	7.027,32	1.972,68	21,9187%	1,701271	0,34768800
21	9.600,00	10.124,78	-524,78	-5,4665%	-0,452578	0,05851700

14) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

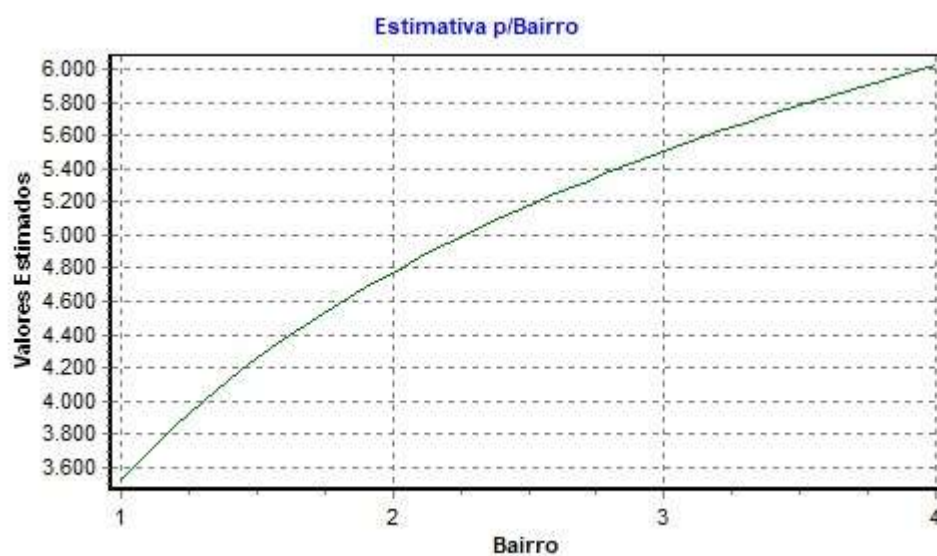
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

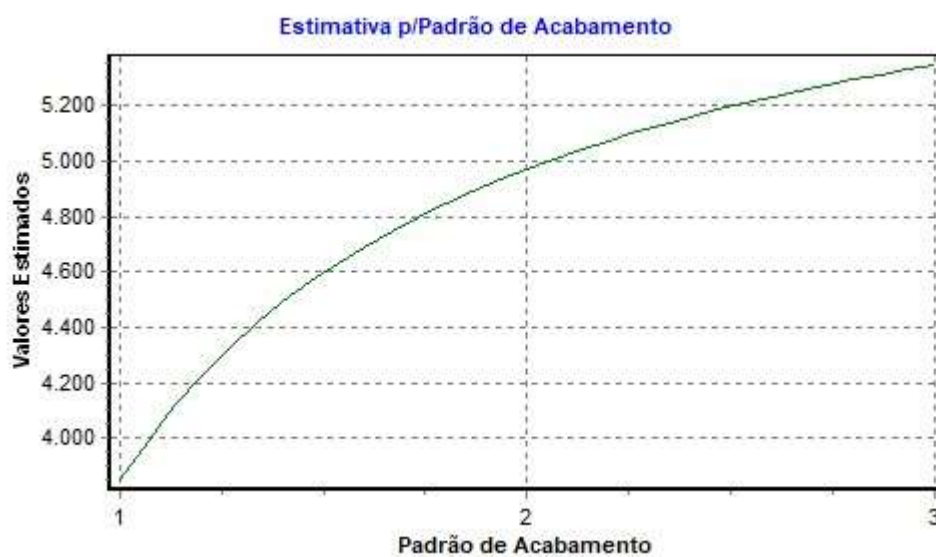
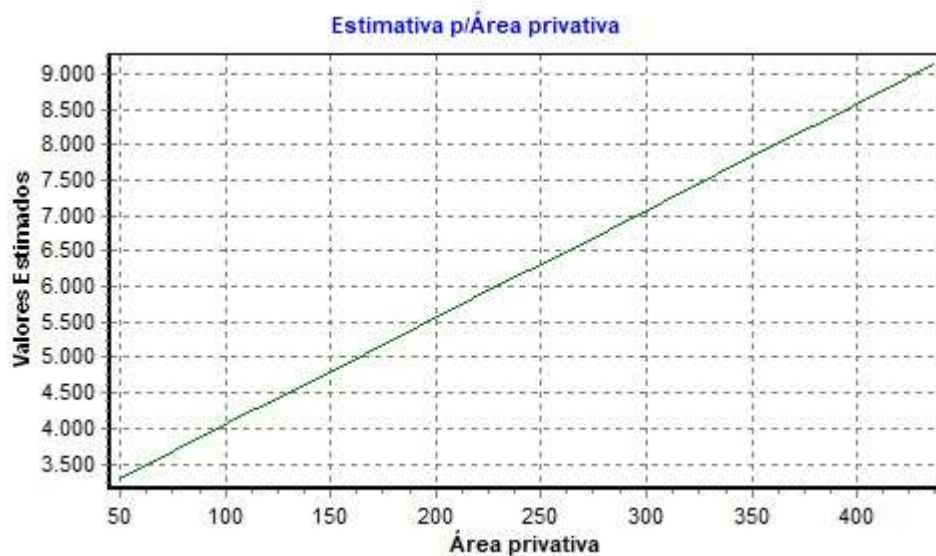


Resíduos da Regressão Linear



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	7.058,91	9,65%	

Valor Médio	7.812,93	-	III
Valor Máximo	8.566,94	9,65%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Bairro	2,00	Não
Área privativa	332,56	Não
Padrão de Acabamento	3,00	Não

Anexo 04

(Planilha Orçamentária)



Obra
ADAPTAÇÕES - NOVA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Bancos
SINAPI - 04/2025 - Santa
Catarina
ORSE - 03/2025 - Sergipe

Encargos Sociais
Não Desonerado: embutido nos
preços unitário dos insumos de
mão de obra, de acordo com as
bases.

B.D.I.
21,62%

Orçamento Sintético

Item	Código Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total
1		DEMOLIÇÕES E RETIRADAS					87,11
1.1	97644 SINAPI	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	1,68	11,12	13,52	22,71
1.2	97633 SINAPI	DEMOLIÇÃO DE PISO CERÂMICO DO BWC, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	0,48	26,49	32,21	15,46
1.3	97633 SINAPI	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO DE PAREDE, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	0,96	26,49	32,21	30,92
1.4	97663 SINAPI	REMOÇÃO DE LOUÇAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	UN	1	14,82	18,02	18,02
2		INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS					89,95
2.1	1679 ORSE	Ponto de esgoto com tubo de pvc rígido soldável de Ø 40 mm (lavatórios, mictórios, ralos sifonados, etc...)	un	1	73,96	89,95	89,95
3		PAVIMENTAÇÕES					92,71
3.1	94990 SINAPI	EXECUÇÃO DE PASSEIO (CALÇADA) OU PISO DE CONCRETO COM CONCRETO MOLDADO IN LOCO, FEITO EM OBRA, ACABAMENTO CONVENCIONAL, NÃO ARMADO. AF_08/2022	m²	0,09	847,03	1.030,15	92,71
4		ESQUADRIAS					1.500,29
4.1	91316 SINAPI	KIT DE PORTA DE MADEIRA PARA PINTURA, SEMI-OCA (PESADA OU SUPERPESADA), PADRÃO POPULAR, 80X210CM, ESPESURA DE 3,5CM, ITENS INCLUSOS: DOBRADIÇAS, MONTAGEM E INSTALAÇÃO DO BATENTE, FECHADURA COM EXECUÇÃO DO FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	1	1.233,59	1.500,29	1.500,29
5		LOUÇAS SANITÁRIAS					357,25

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE
CNPJ: 82.926.551/0001-45

5.1	86943 SINAPI	LAVATÓRIO LOUÇA BRANCA SUSPENSO, 29,5 X 39CM OU EQUIVALENTE, PADRÃO POPULAR, INCLUSO SIFÃO FLEXÍVEL EM PVC, VALVULA E ENGATE FLEXÍVEL 30CM EM PLÁSTICO E TORNEIRA CROMADA DE MESA, PADRÃO POPULAR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	293,75	357,25	357,25
6		PINTURA					201,55
6.1	102198 SINAPI	PINTURA FUNDO NIVELADOR ACRILICO BRANCO EM MADEIRA. AF_01/2021	m²	4,2	20,99	25,52	107,18
6.2	102218 SINAPI	PINTURA TINTA DE ACABAMENTO (PIGMENTADA) ESMALTE SINTETICO FOSCO EM MADEIRA, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	m²	4,2	18,48	22,47	94,37
7		ACESSIBILIDADE					2.199,77
7.1	100874 SINAPI	PUXADOR PARA PCD, FIXADO NA PORTA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	313,38	381,13	381,13
7.2	100865 SINAPI	BARRA DE APOIO LATERAL ARTICULADA, COM TRAVA, EM AÇO INOX POLIDO, FIXADA NA PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	2	530,75	645,49	1.290,98
7.3	13116 ORSE	Barra de apoio, para lavatório fixa, constituída de barra lateral em "U", em aço inox, d=1 1/4", Jackwal ou similar	un	2	216,93	263,83	527,66
		TOTAL					4.528,63

ANEXO IV**TERMO DE REFERÊNCIA****1. DEFINIÇÃO DO OBJETO**

Locação de uma sala comercial localizada destinada a instalação da nova sede da Secretaria de Assistência Social.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 Contratação de imóvel, conforme especificação e quantitativo abaixo:

Item	Descrição	Unidade de Medida	Quantidade	CATMAT/CATSER	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de uma sala comercial localizada na Avenida Felipe Schmidt, nº 732, bairro INSS, na cidade de Braço do Norte.	SERVIÇO	12	N/A	8.000,00	96.000,00

2.2 O bem objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

2.3 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 231/2023.

2.4 O prazo de vigência da contratação é de 1 ano contados do(a) assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado, na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

2.5 O aluguel de imóvel é enquadrado como continuado, tendo em vista que é essencial para a continuidade das atividades da administração pública, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar anexo.

2.6 O contrato e seus aditamentos deverão ser divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição de eficácia, no prazo de 10 (dez) dias úteis após sua assinatura, nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133/2021.

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1 O objetivo desta contratação é a Locação de imóvel para instalação da sede da Secretaria de Assistência Social.

3.2 A presente contratação enquadra-se na categoria serviços comuns, na modalidade por inexigibilidade de licitação, ampara-se legalmente no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021 e suas alterações posteriores, que diz:

(...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

3.3 A locação do objeto deste termo, se justifica pela necessidade de manter a continuidade das atividades da Secretaria de Assistência, em virtude de não existir prédios públicos disponíveis neste bairro e atendendo assim a necessidade da população, dos servidores, onde o imóvel está sendo locado, atende satisfatoriamente a demanda, considerando vários fatores favoráveis como: um local amplo, centralizado, de fácil acesso arejado e que oferece certo nível de conforto e segurança, levamos a locar este imóvel, suprimindo assim as necessidades desta Secretaria Municipal de Assistência Social do Município de Braço do Norte.

3.4. A contratação justifica-se pela inexistência de imóvel público disponível que atenda, simultaneamente, aos requisitos técnicos, estruturais, funcionais e de localização necessários para a continuidade dos serviços socioassistenciais.

3.5 O imóvel em questão encontra-se disponível, em excelente estado de conservação, estrategicamente localizado e, após pequenas adaptações a serem providenciadas pela proprietária (conforme item 16), atenderá integralmente às exigências de acessibilidade previstas na NBR 9050, além de estar próximo a equipamentos públicos essenciais.

3.6 A solução de locação preserva recursos públicos, evita imobilização de capital e assegura rápida implantação das atividades.

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1 A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de uma sala comercial para suprir a necessidade da Secretaria de Assistência Social.

4.2 A Secretaria Municipal de Assistência Social exerce papel estratégico na promoção do bem-estar da população, especialmente de grupos vulneráveis, como pessoas com deficiência, idosos e famílias em situação de risco social.

O atual imóvel utilizado pela Pasta encontra-se locado há mais de 20 anos, apresentando graves deficiências estruturais e de acessibilidade, que comprometem a qualidade e a eficiência dos serviços ofertados.

4.3 Os principais problemas observados no prédio atual incluem:

4.3.1 Ausência de adequação para acessibilidade plena: falta de rampas, elevadores e sanitários adaptados, impedindo o acesso digno de pessoas com mobilidade reduzida;

4.3.2 Espaço físico insuficiente: áreas de atendimento e salas administrativas inadequadamente distribuídas, gerando desconforto para usuários e servidores;

4.3.3 Falta de manutenção estrutural: infiltrações, instalações elétricas e hidráulicas antigas, oferecendo riscos à segurança;

4.3.4 Localização pouco estratégica: afastamento de equipamentos públicos essenciais (saúde, transporte, segurança), dificultando o acesso da população.

4.4. Considerando tais limitações, torna-se imprescindível a locação de uma nova sede que atenda imediatamente aos requisitos funcionais e legais, sem necessidade de obras complexas. A mudança visa:

4.4.1 Garantir acessibilidade universal, conforme normas da ABNT (NBR 9050), promovendo inclusão social;

4.4.2 Melhorar a qualidade do atendimento, com ambientes amplos e adequados às atividades da Secretaria;

4.4.3 Reduzir riscos operacionais, evitando adaptações emergenciais e despesas imprevistas;

4.4.4 Otimizar a localização, garantindo proximidade a serviços públicos complementares e facilitando a circulação dos munícipes;

4.4.5 Promover a descentralização dos serviços, ampliando a cobertura nas regiões mais necessitadas.

4.5 A presente contratação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justifica-se pela singularidade das características do imóvel escolhido, que reúne prazos de disponibilidade imediata, condições estruturais e localização privilegiada, não encontradas em outros imóveis públicos ou privados pesquisados, garantindo maior eficiência, economicidade e segurança jurídica ao Município.

4.6 O imóvel é considerado como sendo de fácil acesso aos usuários dos serviços oferecidos pela Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, tanto pela localização geográfica (que condicionou a sua escolha) quanto pela utilização que atende às finalidades precípuas da contratação pretendida pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

4.7 O crescimento da demanda, a ampliação dos serviços da secretaria de assistência social e a necessidade de uma estrutura mais eficiente para a organização e atendimento da população, tornaram imprescindível a locação de um imóvel que possua as condições estruturais adequadas para garantir a segurança, a acessibilidade e a eficiência no atendimento da população.

4.8 Assim, considerando que as características de instalação e localização do imóvel condicionam sua escolha, a contratação será realizada por meio de inexigibilidade de licitação, conforme prevê o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4.9 Essa solução visa assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços prestados pela Secretaria Municipal de Assistência Social, garantindo um ambiente adequado para a população.

4.10 O objeto da contratação não consta no Plano de Contratações Anual em razão da ausência de regulamentação ainda a ser editada pela Administração Pública; contudo, sua não realização não poderá resultar na paralisação das atividades.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 A solução proposta consiste na locação de uma sala comercial previamente avaliada para instalação imediata das atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, atendendo integralmente aos requisitos funcionais, legais e de acessibilidade.

5.2 A contratação do espaço pretendido visa garantir o bom funcionamento dos serviços atendidos por essa instituição, devendo ser realizados em espaços que garantam o desenvolvimento de ações, procedimentos e atividades previstos pelo serviço.

5.3 Esse espaço deverá apresentar acessibilidade plena, respeitando as diretrizes da NBR 9050, com rampas de acesso, sanitários adaptados e circulação interna adequada além de localização em área estratégica, próxima a serviços municipais de saúde, transporte coletivo e segurança, facilitando o acesso dos munícipes.

5.4 O imóvel deve dispor de infraestrutura completa, com ambientes amplos, ventilação adequada e rede elétrica e hidráulica em conformidade com normas técnicas;

5.5 Essa alternativa garante a continuidade dos serviços públicos, sem interrupções prolongadas, eficiência operacional, por conta da infraestrutura pronta para uso, otimização de recursos financeiros, ao evitar custos elevados de reforma e adaptação além de conforto e dignidade aos usuários e servidores, contribuindo para a qualidade no atendimento.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1 O objeto do presente estudo enquadra-se nos casos legais de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em conformidade com o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, a qual prevê a inexigibilidade para fins de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.2 O imóvel locado deverá ser de fácil acesso e estar localizado em área urbana central do município de Braço do Norte;

6.3 O espaço deverá ser dotado de acessibilidade arquitetônica e urbanística, conforme disposição da NBR 9050 e da Lei Federal nº 10.098 de 2000 e demais leis pertinentes; O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

6.4 As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação, devendo ser testada a ausência de qualquer tipo de vazamento.

6.5 As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condição de utilização. Deve possuir no mínimo: espaço para recepção, salas específicas para atendimento, banheiro provido de adaptação para pessoas com mobilidade reduzida, pessoas com deficiência e idosos; local adaptado para alocação de copa e/ou cozinha e vaga de garagem para PCD;

6.6 O imóvel deve encontrar-se em perfeitas condições de uso, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas nas paredes e teto; janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura e fechamento, tanto na sua estrutura, como nas fechaduras; ausência de trincas, rachaduras ou fissuras ou demais avarias que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura do local;

6.7 O locador deverá estar de acordo com eventuais modificações e adequações necessárias ao desempenho das atividades, tais como, possibilidade de colocação de divisórias, adequações de pontos elétricos e de internet, instalação de aparelhos de ar condicionado, dentre outros que se julgar necessário;

6.8 Rede elétrica, hidráulica e sistema de esgoto deverão estar em pleno funcionamento e de acordo com as normas vigentes;

6.9 O imóvel deverá contar com medidores de água e luz individual, para que o pagamento dos mesmos fique a cargo da Administração Municipal, caso não haja medidores exclusivos do imóvel locado, o pagamento ficará por conta da locadora;

6.10 O valor de aluguel deve ser compatível com a avaliação prévia e com os preços de mercado local além da viabilidade de adequação da despesa à dotação orçamentária da Secretaria de Assistência Social.

6.11 SUBCONTRATAÇÃO

6.11.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. GARANTIAS DA CONTRATAÇÃO

7.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

7.2 Nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021, a exigência de garantia é facultativa e deve ser analisada caso a caso. Considerando: (i) natureza locatícia do contrato; (ii) valor e risco financeiro limitado; (iii) comprovação de regularidade e idoneidade do locador nos documentos de habilitação; e (iv) existência de mecanismos contratuais de fiscalização e sanções, optou-se por não exigir garantia contratual, por se tratar de medida proporcional e razoável face ao risco identificado. (mantendo justificativa técnica em autos).

8. RAZÕES DA ESCOLHA DA CONTRATADA

A escolha do local foi baseada em critérios técnicos e operacionais que garantem a eficiência e a qualidade dos serviços prestados.

- Garantir acessibilidade universal (NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000);
- Oferecer melhores condições de atendimento à população;
- Proporcionar maior eficiência administrativa;
- Assegurar localização estratégica, próxima a serviços públicos essenciais; - Atender demanda crescente e descentralizar serviços.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1 Condições de Entrega do Imóvel

9.1.1 O imóvel é caracterizado como uma edificação térrea de padrão médio, onde é composta pelos ambientes de: sala ampla, 03 (três) banheiros e mezanino.

9.1.2 Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, com telhado em madeira de lei e telhas cerâmicas. O estado de conservação aparente foi considerado ótimo, sendo que a edificação foi construída antes de 2006, conforme Google Earth.

9.1.3 O proprietário deverá realizar a manutenção e os reparos necessários no imóvel decorrentes do desgaste natural, bem como aqueles não relacionados ao uso regular do bem pelo locatário.

9.1.4 Todas e quaisquer reformas estruturais do prédio constituem obrigação do proprietário e deverão ser concluídas antes do início do período de locação.

10. MODELO DA GESTÃO DO CONTRATO

10.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

10.3 As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

10.4 O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5 FISCALIZAÇÃO

10.5.1 O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

10.5.2 A fiscalização técnica e administrativa será exercida pela Sra. Elma Gomes Delmondes, ocupante do cargo de Técnico Administrativo, matrícula nº 12.452

10.6 FISCALIZAÇÃO TÉCNICA

10.6.1 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

10.6.2 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

10.6.3 Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

10.6.4 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

10.6.5 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

10.6.6 O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

10.7 FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

10.7.1 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022).

10.7.2 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

10.8 GESTOR DO CONTRATO

10.8.1 Será Gestor do Contrato o Sr. Rafael Soares Pateis ocupante do Cargo de Técnico Administrativo I, Matrícula 13683.

10.8.2 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

10.8.3 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

10.8.4 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

10.8.5 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo Fiscal do Contrato, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

10.8.6 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

10.8.7 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

10.8.8 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, ACEITAÇÃO E PAGAMENTO

11.1 O pagamento do aluguel será mensal, mediante apresentação da nota fiscal/fatura e do **atesto** emitido pelo Fiscal Técnico do contrato, que verificará a conformidade do imóvel com as condições previstas no contrato e no laudo de vistoria inicial.

11.2 O atesto deverá conter: (i) indicação do período faturado; (ii) declaração de que o imóvel encontra-se disponível e em condições de uso; (iii) quitação de encargos de responsabilidade do locador até a data do atesto, quando aplicável.

11.3 O pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação da nota fiscal e do atesto, por meio de ordem bancária.

11.4 Eventuais valores indevidos ou irregularidades apuradas poderão ser objeto de glosa, compensação ou retenção até a regularização.

11.5 A liberação do primeiro pagamento ficará condicionada ao termo de entrega e vistoria inicial assinada pelas partes.

11.2 CESSÃO DE CRÉDITO

11.2.1 Não é admitida a cessão de crédito.

11.3 REAJUSTE

11.3.1 Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite de assinatura do contrato.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

12.1 O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **contratação direta**, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação. No presente caso, a forma adotada é a **Inexigibilidade de licitação**, prevista no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021 que prevê o seguinte:

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.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

12.2 A avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação e os possíveis custos de adaptações necessárias, bem como o prazo de amortização dos investimentos, foi conduzida por uma comissão especial designada especificamente para esse fim. Esta comissão, após análise detalhada, emitiu um parecer que se encontra anexo a este documento.

12.3 Além disso, o setor de patrimônio verificou a inexistência de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto, reforçando a necessidade de buscar uma solução por meio da locação do imóvel para atender às demandas da administração pública.

12.4 Do mesmo modo, a singularidade do imóvel a ser locado foi justificada no estudo técnico preliminar, evidenciando vantagens como localização estratégica, características únicas que o tornam adequado para as necessidades específicas da administração, e custos que se mostraram favoráveis quando comparados a outras opções disponíveis. Essas justificativas foram fundamentais para embasar a decisão de locação do imóvel e estão detalhadas no referido estudo técnico preliminar.

13. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

13.1 O locador deverá apresentar para fins de habilitação os seguintes documentos:

Alvará de Habite-se, emitido até a data de assinatura do instrumento contratual

- a) Atestado de funcionamento do corpo de bombeiros;
- b) Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;
- c) Comprovante de endereço do imóvel a ser locado;
- d) Documentos pessoais do locador (RG e CPF), quando pessoa física e Inscrição de CNPJ quando pessoa jurídica e comprovante de endereço atualizado;
- e) Apresentar Certidões Negativas de débitos Federais, Estaduais e Municipais, em caso do locador se tratar de pessoa jurídica, deverá também apresentar Certidões Negativas de INSS, Débitos Trabalhistas e FGTS.
- f) Título de eleitor e quitação eleitoral;
- g) Certidão negativa correcional.
- h) Certidão negativa de insolvência civil da comarca do domicílio do locador;
- i) Declarações:
 - Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;
 - Declaração de idoneidade;
 - Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que dele seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

- Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional, menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;
- Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

13.2 OBRIGAÇÕES DAS PARTES

13.2.1 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

13.2.2 Comunicar ao(a) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no serviço prestado, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

13.2.3 Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

13.2.4 Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao LOCADOR no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

13.2.5 A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(A) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(A), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

13.3 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

13.3.1 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação mínima exigidas;

13.3.2 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;

13.3.3 Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

14. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VALOR MENSAL: R\$ 8.000,00 (oito mil e seiscientos reais).

VALOR TOTAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO: R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

15. JUSTIFICATIVA DO VALOR

15.1 A avaliação prévia do bem foi realizada mediante Laudo Técnico de Avaliação (Anexo 03), elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Partes 1 e 2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento estatístico por inferência das amostras coletadas referentes a salas comerciais similares.

15.2 Para tanto, foram inicialmente levantadas 23 amostras de imóveis, das quais 16 foram efetivamente utilizadas após a análise de consistência, considerando características construtivas, padrão de acabamento e localização, a fim de demonstrar que o preço está dentro da média praticada no mercado local.

15.3 O uso de laudos de avaliação, com base em amostras reais de valores de locação, constitui método reconhecido e aceito para demonstrar a compatibilidade do preço adotado.

15.4 O valor médio apurado pelo laudo foi de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Considerando a margem de arbítrio admitida pela NBR 14.653-2, bem como as condições atuais do mercado imobiliário local, foi adotado para a contratação o valor mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), plenamente compatível com o intervalo apurado, assegurando a vantajosidade e a legitimidade da contratação.

15.5 Nos termos da NBR 14.653-2, admite-se a utilização do campo de arbítrio de até 15% sobre o valor de referência, conforme tabela demonstrativa constante no laudo, o que confirma a adequação e razoabilidade da proposta apresentada.

15.6 Para a elaboração deste estudo foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento técnico dos dados por meio de regressão linear e inferência estatística, conforme recomenda a ABNT NBR 14.653 – Partes 1 e 2. O cálculo inferencial estatístico foi realizado utilizando o software “SisDEA Home”, que aplica regressão linear múltipla e redes neurais artificiais, conforme cálculos anexos.

15.7 Período da pesquisa de valores e tratamento dos dados: de 05 a 20 de abril de 2025. Os dados coletados foram obtidos por meio de imobiliárias locais, sites especializados e corretores de imóveis.

16. ADEQUAÇÕES E REFORMAS

16.1 Conforme vistoria realizada e laudo técnico (Anexo 04), foi constatada a necessidade de pequenas adaptações no imóvel para garantir a acessibilidade plena em conformidade com a **NBR 9050**, notadamente a implantação de rampas de acesso e a adequação de, pelo menos, um dos banheiros destinados aos usuários do espaço.

16.2 Embora inicialmente tenha sido previsto que tais custos (estimados em **R\$ 4.528,63**) ficariam a cargo do Município, a **proprietária assumiu integralmente a execução das obras necessárias**, comprometendo-se a entregá-las concluídas antes da ocupação do imóvel pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

16.3 Dessa forma, não haverá impacto financeiro para a Administração Pública relativamente às referidas adequações, sendo o imóvel entregue em condições adequadas de acessibilidade, funcionamento e segurança.

17. CRONOGRAMA DE ENTREGA E VISTORIA INICIAL

17.1 CRONOGRAMA E VISTORIA

- Assinatura do contrato: até 48 horas após convocação.
- Vistoria inicial (checklist) e termo de entrega: até 5 (cinco) dias úteis após assinatura.
- Prazo para conclusão das adaptações: até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura, prorrogável de forma justificada por igual período, desde que aprovado pela Administração.
- O pagamento do 1º mês fica condicionado à comprovação do termo de entrega e vistoria inicial favorável.

18. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Ação: 2029 Cód. Reduzido: 129 (3.3.90) Recurso: MAN. DO DEPARTAMENTO DE ASSIS. SOCIAL
Fonte de recurso: 80 Conta para pgto.: 3.006-6

Assim, justifica-se o preço com base no Parecer Técnico, que apontou o supracitado valor.

Francisco Anderson Pereira de Moraes
Gestão Preparatória Social

ANEXO V – MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/2026

1. DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCATÁRIO(A):

Nome / Razão Social: MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 82.926.551/0001-45, com sede na Avenida Felipe Schmidt, centro, Braço do Norte (SC), através da sua Secretária de Assistência Social, Sra. VANUSA SEBOLD, doravante denominado CONTRATANTE.

LOCADOR(A):

Nome/ Razão Social:....., doravante denominada simplesmente de LOCADOR(A).

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente Contrato, na Lei Federal n.º 14.133/2021, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritos no presente.

2. DO OBJETO DO CONTRATO

2.1. Este Contrato destina-se a CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL.

2.1. A presente Locação inicia-se logo após assinatura do presente instrumento contratual e se encerrará no prazo contratualmente definido.

3. DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO, DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

3.1 Pela locação objeto deste Contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará ao(à) LOCADOR(A) o valor global de R\$ _____ (_____), em parcelas mensais de R\$ _____ (_____), no prazo máximo de dias, contados a partir da liquidação da despesa, que se dará em prazo não superior a dias, após emissão da correspondente documentação para recebimento.

4. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. As despesas decorrentes do presente Contrato correrão à conta de dotações do orçamento vigente, classificadas e codificadas sob o nº: XXXXXXXXXXXX

5. DO INSTRUMENTO DE ORIGEM

5.1. O presente Contrato fica vinculado ao Processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 03/2026, devendo ser seguidas as regras estabelecidas pelo Edital, Termo de Referência e demais peças.

6. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 Obrigações do(a) Locador:

6.1.1 Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);

6.1.2 Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

6.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

6.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;

6.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;

6.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;

6.1.7. O locador fará as melhorias que forem necessárias na edificação;

6.1.8. Em tudo cumprir, os estudos preliminares, em especial, o disposto neste Termo de Referência.

7.1. Obrigações do(a) Locatário(a):

7.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

7.1.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

7.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

7.1.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

6. DA RESCISÃO DO CONTRATO

a O(A) **LOCADOR(A)** reconhece os direitos do(a) **LOCATÁRIO(A)**, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 115, da Lei nº 14.133/2021.

b A ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021 ensejará a rescisão do contrato, obedecidas às formalidades do Título IV, Capítulo I, do mesmo diploma legal.

c Em caso de inadimplemento por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, o presente contrato poderá ser extinto ou suspenso, nos termos do artigo 137, §§ 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

a O presente Contrato terá início na data da sua assinatura e término da vigência **APÓS 05 (cinco) ANOS**, podendo haver prorrogação da vigência por igual período, mediante a celebração de aditivo contratual, nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

8. DA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONTRATUAL

a O valor Mensal fixado na Cláusula Primeira deste Termo de Referência sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

b A solicitação de reajuste deverá ser solicitada por meio de protocolo formal junto ao departamento de Tributação/Protocolo Eletrônico, podendo somente realizar pedidos de reajustes a cada doze meses.

9. DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

a A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Contrato somente se reputará válida se tornadas conhecidas expressamente em Instrumento de Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a fazer parte dele.

10. DA TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

a A troca eventual de documentos entre o(a) **LOCATÁRIO(A)** e o(a) **LOCADOR(A)** será feita por meio de protocolo, tanto para uma quanto para outra.

11. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

a Constituem motivo para extinção do presente Contrato as situações descritas no artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, podendo ocorrer a extinção na forma dos artigos 106, III, 138 e 139, do referido diploma legal.

12. DA LEI APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

- a Aplica-se a este Contrato e aos casos omissos a Lei nº 14.133/2021.

13. DAS PENALIDADES

- a A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do contrato é aquela prevista no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021.

- b Será considerada infração administrativa:

- i falhar na execução do contrato, pela inexecução, total ou parcial, de quaisquer das obrigações assumidas na contratação;
- ii executar o objeto de modo insatisfatório e sem qualidade técnica necessária;
- iii ensejar o retardamento da execução do objeto;
- iv fraudar na execução do contrato; ou
- v comportar-se de modo inidôneo.

- c Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

- i Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;
- ii Multa de: 1) 1% (um por cento) sobre o valor global do Contrato, por dia de atraso, limitado a 10% (dez por cento); 2) 1% (um por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução parcial da obrigação assumida; 1% (um por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução total da obrigação assumida;
- iii Rescisão do Contrato, no caso de atraso superior a 15 (quinze) dias, mesmo que de forma ininterrupta;
- iv Sanção de impedimento de licitar e contratar com o CONTRATANTE;
- v Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;
- d As penalidades de multa serão consideradas independentes, podendo ser acumuladas entre si, podendo, também, ser acumuladas com as demais penalidades previstas acima.

14. DA GESTÃO DO CONTRATO

- a É responsável pelo **acompanhamento e fiscalização do Contrato a funcionária da Secretaria de Educação, Esporte, Cultura e Turismo a _____, matrícula _____, ocupante do cargo de _____, exercerá a fiscalização técnica. Quanto a fiscalização administrativa, será fiscal administrativo a _____, ocupante do cargo de _____, matrícula _____** Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, assim como informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

- b Verificar, periodicamente, se o(a) **LOCADOR(A)** mantém as mesmas condições de habilitação durante toda a execução do objeto contratual, bem como deverá acompanhar os prazos e todas as demais condições contratuais.

- c Notificar o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, de providências a serem tomadas para a fiel execução do presente Contrato. Será Gestor do Contrato a _____ ocupante do Cargo de _____, Matrícula _____ que exercerá a Gestão do Contrato DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

d Fica, expressamente, autorizado o tratamento de uso de dados pessoais de que trata a Lei Geral de Proteção de Dados do(a) **LOCADOR(A)**, para fins únicos e exclusivos que decorrem da Lei da Transparência e da Lei Geral de Licitações, Lei nº 14.133/2021, que rege a presente contratação pública.

e Considerando o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), o(a) **LOCADOR(A)** compromete-se a realizar o tratamento dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso estritamente para as finalidades previstas no contrato, devendo observar a boa-fé e respeitar os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização e prestação de contas.

f O **LOCADOR(A)** compromete-se a zelar pela proteção dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso e a comunicar ao(à) **LOCATÁRIO(A)** a ocorrência de qualquer violação de segurança que tenha consequências diretas ou indiretas no tratamento desses dados, bem como de qualquer reclamação realizada no âmbito do Contrato, devendo a comunicação ser feita no máximo até 48 (quarenta e oito) horas após a descoberta da violação de segurança ou após o recebimento da reclamação.

g É vedado ao(à) **LOCADOR(A)** comunicar, compartilhar ou usar de forma compartilhada os dados pessoais sensíveis de titularidade dos beneficiários a que tiver acesso, em especial o perfil de consumo, com objetivo de obter vantagem econômica, exceto no que for estritamente necessário para permitir as transações financeiras e administrativas resultantes do uso e da prestação dos serviços de que trata este contrato.

h Caso durante o período de vigência do contrato ocorra alteração legislativa que permita a portabilidade dos produtos ou serviços ora contratados a outro fornecedor, a portabilidade somente se realizará mediante requisição expressa pelo beneficiário titular dos dados, seguindo o previsto na LGPD a esse respeito.

i Encerrado definitivamente o contrato, o(a) **LOCADOR(A)** deverá eliminar todos os dados pessoais dos beneficiários a que teve acesso durante a execução do contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação apenas para fins de cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ou para uso exclusivo deste, vedado o acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados. Cabe ao(à) **LOCADOR(A)** analisar o prazo de arquivamento de cada um dos documentos por ela produzido, seguindo as determinações legais para o documento.

15. DO FORO

a As partes de comum e recíproco acordo elegem o Foro da Comarca de Braço do Norte/SC para dirimir qualquer dúvida, ação ou questão oriunda do presente Contrato.

b E, para firmeza e como prova de assim haverem contratado, fizeram este instrumento particular, assinado pelas partes contratantes.

Braço do Norte/SC, de _____ de 2026.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sr. VANUSA SEBOLD

Locatário(a)

LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS: