



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

FORMULÁRIO DE COMPROVAÇÃO DE PREÇO

DESCRIÇÃO DO OBJETO: locação de Sala Comercial, situada na Rua Santa Catarina, 674, Centro Catanduvas, SC Sala 01, do Edifício Solaris. Está sendo locado para atividades do AEE - Atendimento Educacional Especializado.

ANÁLISE DA PESQUISA

Para atendimento ao disposto no art. 74, inciso V, e art. 72, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se a justificativa de preço referente à locação do imóvel destinado ao funcionamento do Atendimento Educacional Especializado (AEE).

Conforme **Laudo de Avaliação em anexo**, elaborado pela empresa MG Engenharia e Construções Ltda., com vistoria realizada em 30/01/2026, o valor **máximo sugerido para locação** da sala comercial de 63 m² situada na Rua Santa Catarina, nº 674, Centro, Catanduvas-SC, foi determinado pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento estatístico conforme NBR 14.653.

O laudo identificou quatro amostras de imóveis comerciais semelhantes no município, resultando em um **valor final de referência** de:



Estado de Santa Catarina **MUNICÍPIO DE CATANDUVAS**

- **Valor de mercado estimado: R\$ 2.679,69/mês**
(Dois mil seiscentos e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos)
- Esse valor resulta da aplicação de modelo estatístico considerando:
 - ✓ área total,
 - ✓ setor urbano,
 - ✓ estado de conservação,
 - ✓ setor comercial,
 - ✓ idade da edificação.
- A empresa proponente apresentou **valor mensal de R\$ 2.500,00**, resultando em montante **inferior ao valor máximo indicado pelo laudo técnico**, representando uma **redução de R\$ 179,69** em relação ao valor de mercado, equivalente a um **desconto de aproximadamente 6,7%**.
- Assim, verifica-se que:



Estado de Santa Catarina

MUNICÍPIO DE CATANDUVAS

- O valor ofertado está **compatível com os preços praticados no mercado local**;
- O montante está **abaixo do valor estimado por avaliação técnica independente**;
- A contratação pelo valor proposto demonstra **vantajosidade para a Administração**, atendendo ao princípio da economicidade previsto no art. 5º da Lei 14.133/2021;
- O laudo técnico utilizado como parâmetro cumpre o requisito do art. 74, §5º, inciso I, que exige **avaliação prévia do imóvel** para contratações por inexigibilidade.

Responsável pelo Documento

Nome: Lucas Ricardo Debus.

Função: Diretor de Compras de Licitações.

Assinatura: _____

Catanduvas, 06 de fevereiro de 2026.

Laudos de

Avaliação Imobiliária

NR. LAUDO/PARECER TÉCNICO 03/2024

1. SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CATANDUVAS-SC, CNPJ: 82.939.414/0001-45

2. PROPRIETÁRIO

BEC PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 28.453.874/0001-13

3. CONTRATADA:

MG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. CNPJ 47.193.250/0001-59, com sede na Rua Carlos Gomes, nº57, Centro, Jaborá-SC.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

4.1 Tipo do Bem:

Sala comercial.

4.2 Descrição Sumária do Bem:

Sala comercial com área de 63,00m², subdividida em 4 ambientes, com banheiro e acessibilidade. Localizada na Rua Santa Catarina, nº 674, Centro, Catanduvas-SC, sala 02, Edifício Solaris.

5. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Valor mercadológico para definir valor comercial de aluguel.

6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

Determinação de valor de locação;

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

No desenvolvimento deste laudo, não foram encontradas.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria fotográfica: 30/01/2026

8.1 Caracterização da Região

8.1.1 Caracterização física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Catanduvas, com infraestrutura de médio/grande porte.

A região é formada por construções residenciais e comerciais de Médio/Alto padrão construtivo, e possui média intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de comércio observado no bairro é médio, com boa atratividade.

8.1.2 Serviços / Infraestrutura

É dotada de parte de infraestrutura geralmente fornecida para áreas urbanas. O imóvel não possui rede de esgoto. Possui pavimentação em paralelepípedo, iluminação pública, rede de energia elétrica – Concessionária Local /CELESC, e rede de água – Concessionária Local/ CASAN.

9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O município de Catanduvas, localizado no estado de Santa Catarina, possui uma população de aproximadamente 10.566 habitantes, conforme dados IBGE/2022. A cidade, segundo informações obtidas no IBGE teve um crescimento de apenas 8% na população nos últimos 10 anos conforme: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sc/catanduvas.html>. A quantidade de ofertas de bens similares é média na região, e a absorção pelo mercado pode ser considerada média ou normal. O imóvel avaliado, possui padrão de infraestrutura similar aos demais encontrado nas comunidades do Município. Imóvel classificado como de LIQUIDEZ MEDIA.

10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

Método utilizado: Comparativo direto de dados de mercado.

Para elaboração deste Laudo, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento técnico aos dados com a Utilização de regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de 02/02/2026

Tratamento dos dados:

Modelo Estatístico – Aluguel:

Para se obter o valor de mercado do aluguel do ponto comercial, foi realizado o desenvolvimento de um modelo matemático / estatístico, contando com 4 informações, coletadas diretamente em sites online de imobiliárias e imóveis locados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerado uma variável dependente, valor unitário (total/sala, R\$), e 5 variáveis independentes: Setor Urbano, Estado da Edificação, Setor Comercial, Idade da Edificação e Metragem da sala comercial.

METODO COMPARATIVO						
Área total Sala comercial	Valor total Aluguel (R\$)	Valor m² (R\$)	Setor Urbano	Estado da edificação	Setor comercial	Idade Edificação
59,75	3.000,00	50,21	Fora centro	Bom	Médio	<5 anos
76	3.500,00	46,05	Fora centro	Bom	Médio	<5 anos
85	3.000,00	35,29	Centro	Bom	Médio	<10 anos
120	4.630,00	38,58	Centro	Bom	Ruim	<10 anos

Tabela de valores encontrados locados na cidade de Catanduvas-SC

Média de Valores / m²	Setor Urbano		Área total m²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Central	63	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68			
R\$ 35,73	0,45			
Média de Valores / m²	Estado da edificação		Área total m²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Bom	63	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Médio		
R\$ 35,73	0,45	Ruim		
Média de Valores / m²	Setor Comercial		Área total m²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Bom	R\$ 63,00	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Médio		
R\$ 35,73	0,45	Ruim		
Média de Valores / m²	Idade Edificação		Área total m²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Menos 5 anos	R\$ 63,00	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Mais 5 anos		
R\$ 35,73	0,45	Mais 10 anos		
RESULTADO AVALIAÇÃO APÓS TRATAMENTO			ÁREA TOTAL M²	VALOR FINAL R\$
			63	R\$ 2.679,69
VALOR FINAL M² APÓS TRATAMENTO FATORES			R\$ 42,53	

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O grau de fundação é I, conforme tabela 1 e 2 da NBR 14653-2 O grau de precisão é II, conforme tabela 5 da NBR 14653-2.

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Valor máximo sugerido, do aluguel do ponto comercial avaliado:

R\$ 2.679,69 (Dois mil seiscentos e setenta e nove reais, e sessenta e nove centavos).

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEIS:

Matheus Grezel

Engenheiro Civil

CREA/SC 158844-1

15. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Jaborá -SC, 02/02/2026

16. ANEXOS:

- I -Descrição detalhada do bem avaliando quando não contemplada no corpo do laudo;
- II -Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação do bem;
- III -Documentação do objeto avaliando;
- IV -Memorial de cálculos;

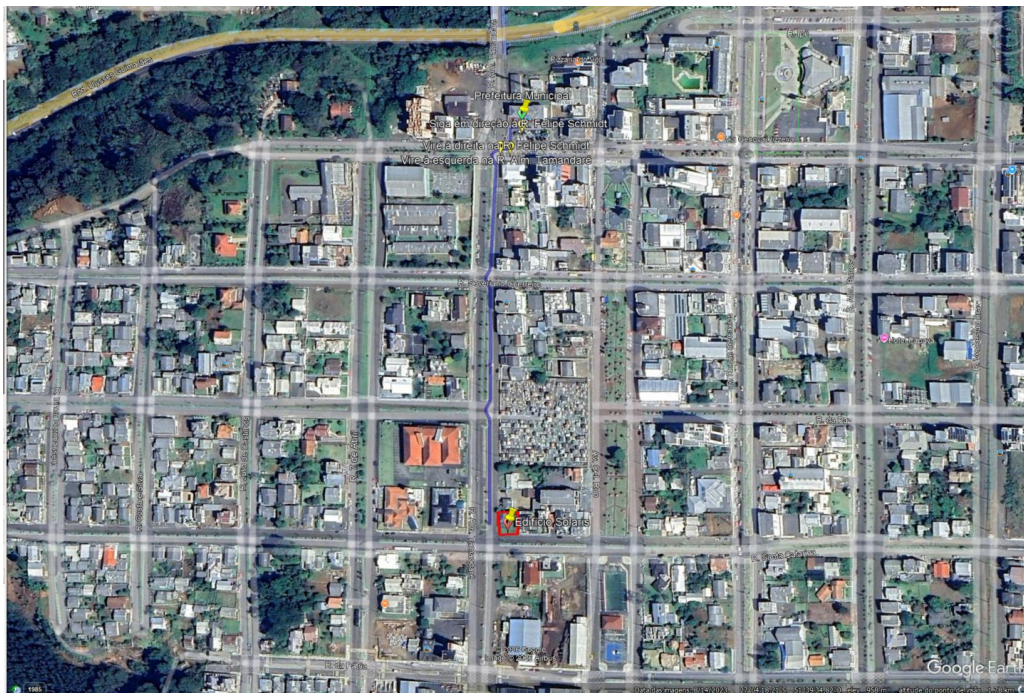
ANEXO I

Vistoria realizada “*in-loco*”, na sala comercial com área de 63,00m², subdividida em 4 ambientes, com banheiro e acessibilidade. Localizada na Rua Santa Catarina, nº 674, Centro, Catanduvas-SC, sala 02, Edifício Solaris.

ANEXO II



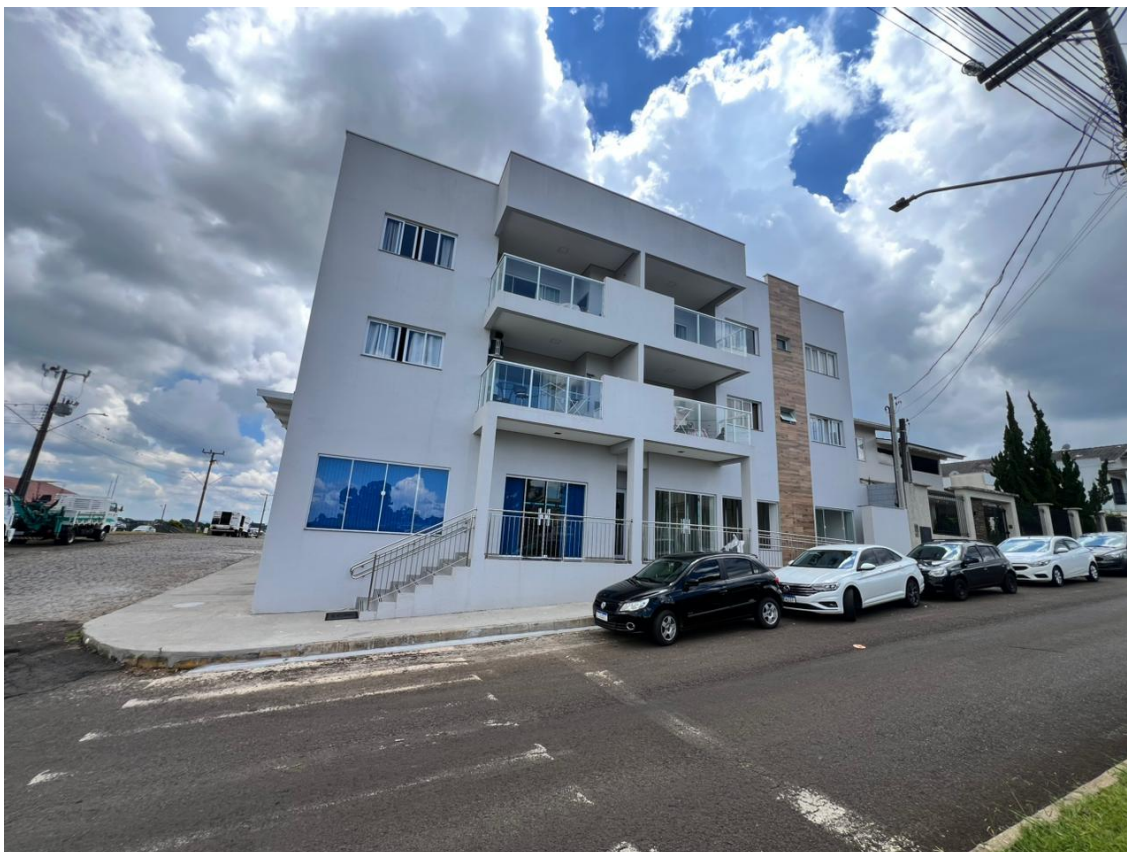
Localização do terreno em Google Earth. Latitude 27° 4'23.59"S- Longitude 51°39'29.33"O



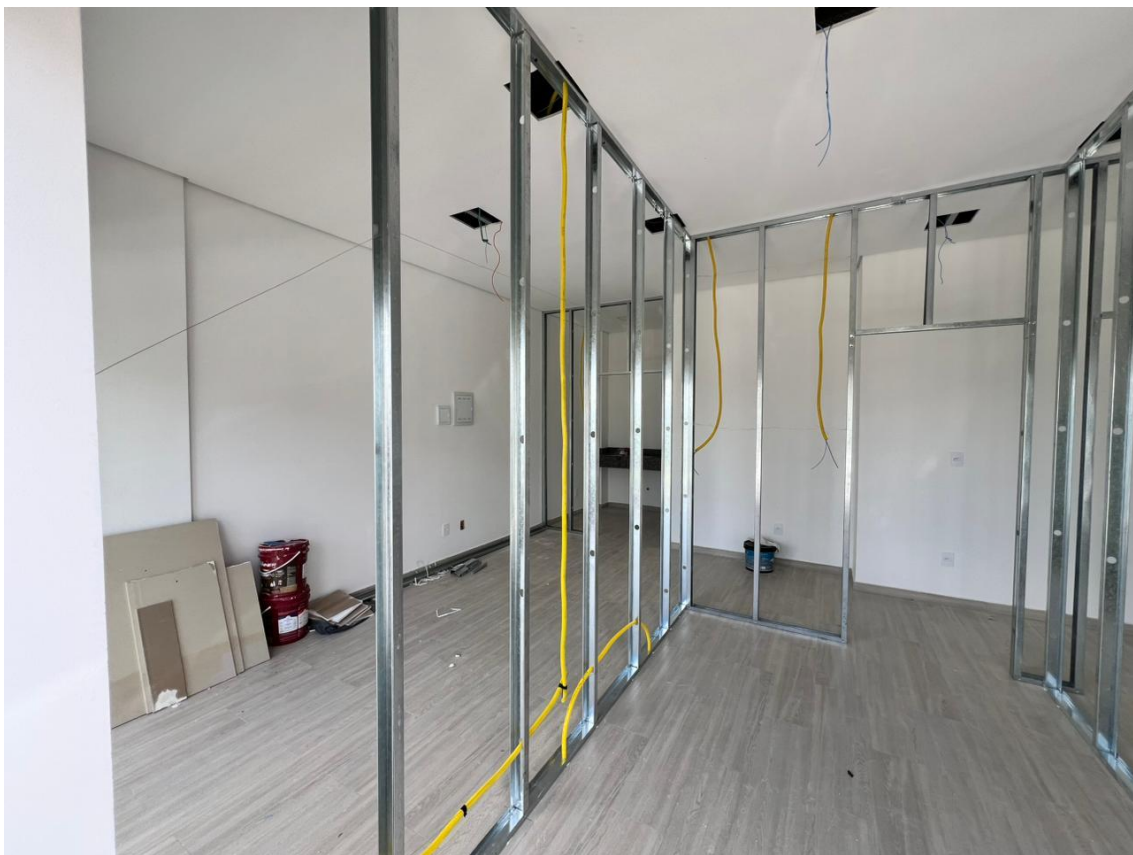
Distância da Prefeitura Municipal, até a área avaliada: 400m

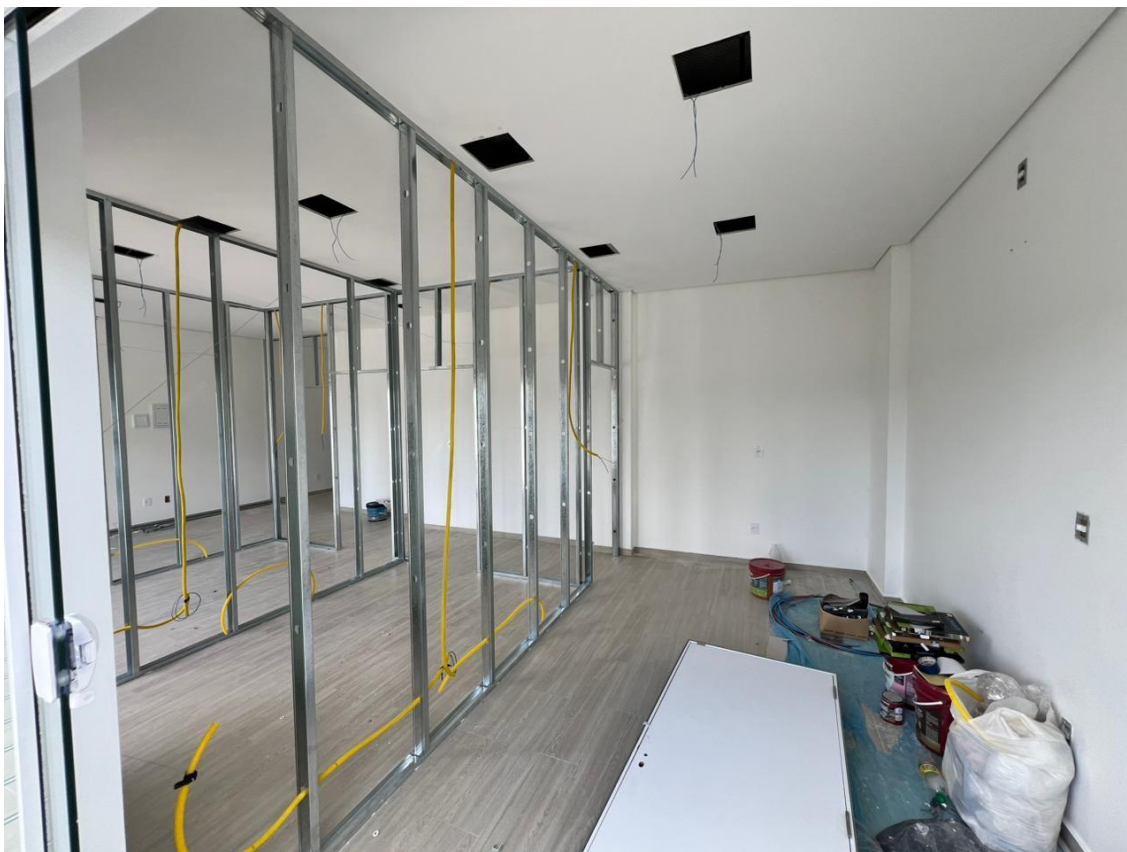












ANEXO III

Não foi disponibilizado documento oficial do imóvel

ANEXO IV

Memória de Cálculo do valor comercial de locação: Utiliza-se o valor da média obtida através do método comparativo, resultado de 4 amostragens, e leva-se em consideração os fatores de: área total, setor urbano, estado da edificação, setor comercial e idade da edificação.

METODO COMPARATIVO						
Área total Sala comercial	Valor total Aluguel (R\$)	Valor m ² (R\$)	Setor Urbano	Estado da edificação	Setor comercial	Idade Edificação
59,75	3.000,00	50,21	Fora centro	Bom	Médio	<5 anos
76	3.500,00	46,05	Fora centro	Bom	Médio	<5 anos
85	3.000,00	35,29	Centro	Bom	Médio	<10 anos
120	4.630,00	38,58	Centro	Bom	Ruim	<10 anos

Média de Valores / m ²	Setor Urbano		Área total m ²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Central	63	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68			
R\$ 35,73	0,45			

Média de Valores / m ²	Estado da edificação		Área total m ²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Bom	63	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Médio		
R\$ 35,73	0,45	Ruim		

Média de Valores / m ²	Setor Comercial		Área total m ²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Bom	R\$ 63,00	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Médio		
R\$ 35,73	0,45	Ruim		

Média de Valores / m ²	Idade Edificação		Área total m ²	Valor Total
R\$ 42,53	1	Menos 5 anos	R\$ 63,00	R\$ 2.679,69
R\$ 40,41	0,68	Mais 5 anos		
R\$ 35,73	0,45	Mais 10 anos		

RESULTADO AVALIAÇÃO APÓS TRATAMENTO			ÁREA TOTAL M ²	VALOR FINAL R\$
			63	R\$ 2.679,69
VALOR FINAL M ² APÓS TRATAMENTO FATORES			R\$ 42,53	

Jaborá-SC dia 02 de Fevereiro de 2026

MATHEUS
GREZEL:07
368773988

Assinado de forma
digital por MATHEUS
GREZEL:07368773988
Dados: 2026.02.02
08:16:13 -03'00'

MG ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 47.193.250/0001-59
CREA-SC 192253-7
ENG CIVL. MATHEUS GREZEL
CREA-SC 158844-1