



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025**

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordignon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

LOCADOR: MITRA DIOCESANA DE CHAPECÓ – CNPJ: 83.314.930/0043-04

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

Gestão/Unidade: [5005 - Secretaria de Educação - SEDUC];

Fonte de Recursos: [1010 - Receita de Impostos e Transf de Impost - Educ 25% - 1.500.1001];

Elemento de Despesa: [72 - 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas];

Ante ao exposto e com base na documentação encartada, AUTORIZO a realização da Inexigibilidade de Licitação nº 110/2025, uma vez que estão presentes as exigências do art. 72, da Lei nº 14.133/21.

Chapecó, 04 de abril de 2025.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
Secretária de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordignon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

JUSTIFICATIVA:

A EBM Maria Bordignon Destri está passando por um processo de reconstrução por etapas, no qual novos blocos são edificadas à medida que partes do prédio antigo são demolidas. Esse modelo de execução exige a desocupação progressiva de determinadas áreas, o que impacta diretamente a continuidade das atividades escolares. Para evitar interrupções no calendário letivo, duas turmas precisam ser realocadas temporariamente em um espaço alternativo que ofereça condições adequadas para a realização das aulas.

O novo espaço deve garantir um ambiente apropriado para as atividades pedagógicas, com infraestrutura adequada para atender às necessidades dos alunos e professores. Além disso, é fundamental que o local disponha de um espaço para atividades esportivas, permitindo a continuidade das aulas de educação física. Também se faz necessária a existência de uma sala para professores, assegurando um ambiente apropriado para planejamento pedagógico e suporte docente.

Para atender às demandas diárias dos estudantes, o imóvel deve contar com um refeitório estruturado, onde os alunos possam realizar suas refeições com segurança e organização. Da mesma forma, é indispensável a presença de banheiros em condições adequadas de uso, garantindo higiene e conforto a todos os usuários. Outro aspecto essencial é que o local seja coberto e protegido, proporcionando segurança contra intempéries e um ambiente mais controlado para a comunidade escolar.

Por fim, a proximidade da escola original é um critério determinante, pois permitirá que professores e alunos se desloquem de forma segura e eficiente entre os espaços. Dessa maneira, a realocação temporária se apresenta como uma solução necessária e estratégica para assegurar que as atividades escolares sejam mantidas de maneira contínua e estruturada, sem prejuízo ao aprendizado dos estudantes.

Chapecó, 04 de abril de 2025.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICIPIO DE CHAPECÓ

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO

Secretária de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

**JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025**

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordignon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

LOCADOR: MITRA DIOCESANA DE CHAPECÓ – CNPJ: 83.314.930/0043-04

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL:

A singularidade do imóvel como a melhor alternativa está fundamentada nos seguintes aspectos:

- **A necessidade de localização específica:** A proximidade do imóvel em relação à EBM Maria Bordignon Destri (aproximadamente de 40 m, do mesmo lado da rua) é um fator essencial, pois permite que professores e alunos se desloquem de forma segura até a escola, onde alunos realizarão suas refeições, sem necessidade de atravessar a rua e não alterando significativamente a logística escolar.
- **As características do imóvel e sua adequação ao uso:** O espaço já está adequado para uso educacional, incluindo salas de aula, banheiros, climatização e área coberta, atendendo às necessidades da Secretaria de Educação.
- **A compatibilidade da ocupação com a necessidade pública:** A destinação do imóvel para a continuidade das atividades escolares reforça sua adequação à necessidade da Administração Pública, garantindo que as atividades escolares não sejam prejudicadas durante a obra da escola.
- **A economicidade da contratação:** Como o imóvel já vem sendo utilizado anteriormente para esse fim e recebeu adequações da Secretaria de Educação, sua escolha evita gastos desnecessários com novas adaptações ou deslocamentos, tornando-se a opção mais eficiente para a Administração, .



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

Diante dessas particularidades, a contratação do imóvel se enquadra como um caso de inexigibilidade de licitação, conforme previsto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe:

"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."

Marçal Justen Filho, na página 1037, do seu livro "Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos", trata da relevância de características objetivas: *"Uma vez que a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não encontra"*.

Portanto, uma vez que o imóvel foi avaliado pelo laudo nº 20/2025 do COPAMI, não há imóveis públicos disponíveis, inexistência de outros imóveis disponíveis e demonstrada a singularidade do imóvel, restou demonstrado que se trata de contratação direta por inexigibilidade de licitação, conforme preceitos da lei.

Chapecó, 04 de abril de 2025.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
Secretária de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DO PREÇO - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordignon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

LOCADOR: MITRA DIOCESANA DE CHAPECO – CNPJ: 83.314.930/0043-04

DESCRIÇÃO DO OBJETO/QUANTIDADES/VALORES:

Item	Descrição	Un	Quantidade	Valor mensal	Valor anual
01	Locação de imóvel, com área total de 375m ² , localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado	Mês	12	R\$ 6.000,00	R\$ 72.000,00

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Pesquisa de mercado

Imóvel	Imobiliária	Localização	Valor Locação Mensal	Valor Locação m ²
Imóvel 1 - 650 m ²	Santa Maria Imóveis	Bairro Eldorado	R\$ 17.900,00	R\$ 27,59 / m ²
Imóvel 2 - 450 m ²	Santa Maria Imóveis	Bairro Eldorado	R\$ 35.400,00	R\$ 78,67 / m ²
Imóvel 3 - 500 m ²	Santa Maria Imóveis	Bairro Eldorado	R\$ 11.615,00	R\$ 23,27 / m ²



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Imóvel 4 - 380 m ²	Santa Maria Imóveis	Bairro Eldorado	R\$ 7.343,00	R\$ 19,32 / m ²
Imóvel 5 - 900 m ²	Nostra Casa	Bairro Eldorado	R\$ 28.500,00	R\$ 31,66 / m ²
Valor Médio				R\$ 36,10 / m ²

Imóvel pretendido

Imóvel	Imobiliária	Localização	Valor Locação Mensal	Valor Locação m ²
Imóvel 6 – 375 m ²	MITRA	Bairro Eldorado	R\$ 6.000,00	R\$ 16,00 / m ²

De acordo com os ditames definidos na Lei n. 14.133/2021, verifica-se que o objeto demandado é passível de contratação direta, via inexigibilidade. Vejamos, aplicável ao caso concreto o disposto no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021:

"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;".

Fundamentados na lei 14.133/2021, a presente memória de cálculo busca comparar o valor de mercado para o metro quadrado de imóveis disponíveis para locação na região do bairro Efapi. A tomada da unidade do metro quadrado é justificada dada a variabilidade de características individuais dos imóveis, sendo possível desta forma comparar seus preços de locação. Conforme demonstrado na planilha, o valor do imóvel pretendido **está em conformidade com o preço praticado pelo mercado**, inclusive com valor menor que a metade da média dos imóveis consultados.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Adiciona-se ainda o Laudo de Avaliação nº 20 emitido pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Imobiliária - COPAMI e demonstram que o metro quadrado do imóvel pretendido condiz com o preço praticado pelo mercado, estando inclusive, substancialmente abaixo do valor médio.

Chapecó, 04 de abril de 2025.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
Secretária de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordinon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

LOCADOR: MITRA DIOCESANA DE CHAPECÓ – CNPJ: 83.314.930/0043-04

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO LOCADOR:

A seleção do imóvel foi realizada com base na inviabilidade de competição, conforme previsto no Art. 74, V, da Lei 14.133/2021. A escolha se justifica pela singularidade das características do imóvel, que se mostram essenciais para atender às necessidades específicas da Secretaria de Educação de Chapecó.

A proximidade do imóvel em relação à EBM Maria Bordinon Destri (aproximadamente de 40 m, do mesmo lado da rua) é um fator essencial e único, pois permite que professores e alunos se desloquem de forma segura até a escola, onde alunos realizarão suas refeições, sem necessidade de atravessar a rua e não alterando significativamente a logística escolar.

O espaço já está adequado para as atividades escolares, possuindo 375 m² de área incluindo 2 salas de aula, banheiros, climatização e área coberta para realização de atividades de educação física, atendendo às necessidades da Secretaria de Educação de Chapecó.

O imóvel passou por avaliação prévia conforme laudo nº 20 de 21 de fevereiro de 2025 da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI (laudo em anexo), revelando que ele se encontra em boas condições, adequado às atividades fins, sem necessidade de reformas e/ou melhorias e que o valor de locação condiz com o preço praticado pelo mercado.

Conforme laudo nº 20 de 21 de fevereiro de 2025 da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI não existem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto pretendido.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

Esses atributos tornam o imóvel singular, e sua escolha oferece uma clara vantagem para a Administração, ao combinar a proximidade estratégica com a infraestrutura presente e adaptada, resultando em custo-benefício superior e afastando qualquer possibilidade de competitividade.

Chapecó, 04 de abril de 2025.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
Secretária de Educação



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 110/2025

OBJETO: Locação de imóvel, com área total de 375m², localizado na Rua Bom Jesus da Serra, lote 27, quadra 2313, Bairro Eldorado, para atender as necessidades da EBM Maria Bordignon Destri e consequentemente da Secretaria de Educação de Chapecó

DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO DE DEMANDA:

O processo de formalização de demanda está registrado no documento de formalização de demanda, anexo ao presente processo.

DA ESTIMATIVA DA DESPESA:

Está internalizado no processo a estimativa de despesa e a pertinente justificativa, conforme documentos apensados ao processo.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/21:

“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.”

DO PARECER:

Há parecer jurídico nº 0427/2025 conforme pode ser observado nos documentos apensados ao processo.

DA COMPROVAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO:

Houve confirmação da qualificação técnica, conforme pode ser observado na Ata de Julgamento da Habilitação emitida pelo Agente de Contratação.

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

As despesas decorrentes desta contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento do Município, para o exercício de 2025, na classificação abaixo:

Gestão/Unidade: [5005 - Secretaria de Educação - SEDUC];

Fonte de Recursos: [1010 - Receita de Impostos e Transf de Impost - Educ 25% - 1.500.1001];

Elemento de Despesa: [72 - 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas];

DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A razão da escolha da contratada encontra-se detalhada nos documentos apensados ao Processo.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

A justificativa do preço está registrada em documento próprio.

Chapecó, 04 de abril de 2025.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
Secretária de Educação