

Proc. Administrativo 21- 12.205/2026

De: VINICIUS P. - DIC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 22/10/2026 às 08:38:50

Setores envolvidos:

03SEFAZ, 02SEGOV, 00CONGM, Gsege, CG, 15DGA, 15DGC, Gcontr, PROC_GERAL, 15SEAD, PGM-LC, DIC

Inexigibilidade Locação Imóvel

Prezados,

Segue documentação para conferência e assinatura do Secretário.

Atenciosamente,

—

Vinícius Eduardo Siqueira Pontes

Consultor Administrativo

Anexos:

AUTORIZACAO_DA_AUTORIZADE_COMPETENTE.pdf

JUSTIFICATIVA_DA_INEXIGIBILIDADE.pdf

JUSTIFICATIVA_DE_SINGULARIDADE.pdf

JUSTIFICATIVA_DO_PRECO.pdf

RAZAO_DA_ESCOLHA_DA_CONTRATADA.pdf

TERMO_DE_INEXIGIBILIDADE_DE_LICITACAO.pdf



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 455/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M. CONFORME CONDIÇÕES E EXIGÊNCIAS ESTABELECIDAS NESTE INSTRUMENTO.

CONTRATADA: SANTA MARIA IMOVEIS LTDA – CNPJ 01.812.393/0001-09

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 1.483.332,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Administração
 - II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
 - III) Elemento de despesa: 660 - 1 . 15015 . 4 . 122 . 102 . 2.153 . 0 . 339000
 - IV) Despesa: 660
-
- I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Segurança Pública
 - II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
 - III) Elemento de despesa: 210 - 1 . 7007 . 6 . 181 . 110 . 2.74 . 0 . 339000
 - IV) Despesa: 210
-
- I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Família e Proteção Social
 - II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
 - III) Elemento de despesa: 647 - 1 . 9009 . 8 . 244 . 102 . 2.91 . 0 . 339000
 - IV) Despesa: 647
-
- I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Educação
 - II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
 - III) Elemento de despesa: 170 - 1 . 5005 . 12 . 122 . 102 . 2.51 . 0 . 339000



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

IV) Despesa: 170

Ante ao exposto e com base na documentação encartada, AUTORIZO a realização da Inexigibilidade de Licitação nº 455/2026, uma vez que estão presentes as exigências do art. 72, da Lei nº 14.133/21.

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANONI

Secretário de Administração

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 455/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e Estudo Técnico Preliminar.

JUSTIFICATIVA:

O Município de Chapecó utiliza atualmente complexo imobiliário urbano localizado no Bairro Líder para funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

O imóvel é utilizado de forma integrada para o desenvolvimento de atividades de armazenagem, apoio operacional, atividades administrativas e atendimento à população.

Conforme informações constantes da avaliação imobiliária realizada pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI, o complexo é utilizado por diferentes estruturas da Administração Municipal, reunindo atividades de natureza distinta em um mesmo conjunto imobiliário.

A utilização integrada do imóvel permite a concentração de estruturas municipais que demandam espaços físicos de grande porte, especialmente para armazenamento de materiais, atividades operacionais e funcionamento de serviços públicos.

A necessidade da contratação decorre da continuidade da utilização do imóvel para manutenção das atividades atualmente desenvolvidas pelas unidades instaladas no local.

O imóvel atualmente utilizado apresenta características específicas de área, estrutura e capacidade de utilização que permitem atender, de forma simultânea e integrada, às necessidades das diferentes unidades municipais nele instaladas.

A necessidade da Administração não se limita à disponibilização de espaço físico genérico, mas envolve a manutenção de estrutura capaz de comportar simultaneamente atividades administrativas, operacionais, de armazenamento de materiais e de atendimento à população.

Nesse contexto, a continuidade da utilização do imóvel mostra-se adequada em razão de sua compatibilidade com as necessidades já identificadas e da estrutura atualmente disponível para as unidades municipais.

A eventual desocupação do complexo demandaria a identificação de outros imóveis capazes de receber as estruturas atualmente instaladas, bem como a realização de procedimentos de transferência de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens utilizados pelas unidades municipais.

A substituição do imóvel atualmente utilizado não representaria apenas a mudança de endereço das unidades, mas exigiria a localização de outro imóvel com características e capacidade suficientes para atender simultaneamente às diferentes necessidades, além da transferência e reorganização das estruturas atualmente instaladas.

A utilização de diferentes imóveis também poderia resultar na descentralização das unidades, aumentando as necessidades de logística, deslocamento, gerenciamento e acompanhamento por parte da Administração Municipal.

Além disso, a substituição do imóvel atualmente utilizado poderia ocasionar impactos na continuidade dos serviços públicos, especialmente em razão da necessidade de transferência das estruturas de armazenagem e das unidades administrativas e operacionais instaladas no local.

Dessa forma, torna-se necessária a manutenção da locação do complexo imobiliário, assegurando a continuidade das atividades desenvolvidas pelas estruturas municipais instaladas no imóvel.

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANOINI

Secretário de Administração



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 17/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M.

CONTRATADA: SANTA MARIA IMOVEIS LTDA – CNPJ 01.812.393/0001-09

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 1.483.332,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL:

A competição mostra-se inviável em razão das características específicas do imóvel objeto da contratação, cuja localização, área, estrutura física e configuração atendem de forma integrada às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almocharifado Central, do Almocharifado da Saúde, do Almocharifado da Educação e do CRAS Líder.

O imóvel, localizado no Bairro Líder, em Chapecó/SC, compreende complexo imobiliário com área total de 6.180,55 m², atualmente utilizado de forma integrada pelas referidas unidades municipais. Sua configuração permite a concentração, em um único espaço, de atividades administrativas, operacionais, de armazenamento de materiais e de atendimento à população.

No levantamento realizado durante a fase de planejamento, foram analisadas alternativas de transferência das unidades para outros imóveis e de locação de novo imóvel com características semelhantes. Entretanto, não foi identificada alternativa imobiliária que reunisse, de forma equivalente, as características necessárias ao



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

atendimento conjunto das unidades atualmente instaladas, sem a necessidade de transferência, adaptação e reorganização das estruturas existentes.

Assim, a escolha não decorre de mera preferência pelo locador, mas das características próprias e específicas do imóvel que tornam necessária sua escolha para o atendimento da necessidade administrativa identificada.

Dessa forma, considerando a singularidade do imóvel, sua localização, dimensão, estrutura e adequação às necessidades da Administração Municipal, resta caracterizada a inviabilidade de competição, enquadrando-se a contratação na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANONI

Secretário de Administração



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DO PREÇO - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 455/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M., conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e Estudo Técnico Preliminar.

CONTRATADA: SANTA MARIA IMOVEIS LTDA – CNPJ 01.812.393/0001-09

DESCRIÇÃO DO OBJETO/QUANTIDADES/VALORES:

Item	Especificação do Objeto	Und. De Medida	Quant.	Valor Unt.	Valor Total
01	Locação de complexo imobiliário urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, Almojarifado Central, Almojarifado da Saúde, Almojarifado da Educação e CRAS Líder, visando garantir a continuidade das atividades e dos serviços públicos desenvolvidos por essas unidades.	mês	12	R\$ 123.611,00	R\$ 1.483.332,00

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 1.483.332,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

A estimativa do valor da contratação foi realizada mediante análise da proposta apresentada pela Santa Maria Imóveis Ltda., na qualidade de administradora e representante da proprietária Santa Maria Engenharia Ltda., bem como de avaliações mercadológicas e do Laudo de Avaliação nº 130/2026, elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI.

Para o imóvel, foi considerada a área total de 6.180,55 m² e o valor proposto de R\$ 20,00 por metro quadrado, resultando no valor mensal de:

$6.180,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 123.611,00$ mensais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Foram considerados, para fins de comparação, os seguintes valores mensais:

Santa Maria Engenharia Ltda.: **R\$ 123.611,00;**

Alternativa imóveis: **R\$ 125.000,00;**

Firme Negócios Imobiliários Ltda.: **R\$ 126.701,27;**

Laudo de Avaliação nº 130/2026 – COPAMI: **R\$ 141.999,63.**

Dessa forma, o valor proposto de **R\$ 123.611,00 mensais** corresponde ao menor valor identificado entre os parâmetros específicos utilizados na avaliação do imóvel, mostrando-se compatível com os valores apurados no levantamento realizado.

Assim, o valor total estimado para 12 (doze) meses de locação é de **R\$ 1.483.332,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).**

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANOI

Secretário de Administração



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ**

**RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 455/2026**

OBJETO: LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M.

CONTRATADA: SANTA MARIA IMOVEIS LTDA – CNPJ 01.812.393/0001-09

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 1.483.332,00 (Um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha do locador decorre da necessidade de contratação do complexo imobiliário atualmente utilizado pela Administração Municipal, localizado no Bairro Líder, em Chapecó/SC, constituído pelos imóveis situados na Rua São Domingos, nº 120-D, e na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 190-E.

O imóvel apresenta características específicas de localização, área, estrutura e configuração que permitem o funcionamento integrado da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, foram analisadas alternativas consistentes na transferência das unidades para outros imóveis e na locação de novo imóvel com características semelhantes. A manutenção do imóvel atualmente utilizado mostrou-se a solução mais adequada, considerando a estrutura já disponível, a continuidade das atividades e a necessidade de evitar a transferência das unidades, materiais, equipamentos e mobiliários.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

Dessa forma, considerando as características específicas do imóvel e sua adequação às necessidades da Administração, não foi identificada, no levantamento realizado, alternativa imobiliária equivalente que possibilitasse o atendimento conjunto das unidades nas mesmas condições.

A contratação, portanto, enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, condicionada à comprovação, nos autos do processo, dos requisitos previstos no § 5º do referido artigo.

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANNI

Secretário de Administração



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 455/2026

OBJETO

LOCAÇÃO DE COMPLEXO IMOBILIÁRIO DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA, ALMOXARIFADO CENTRAL, ALMOXARIFADO DO FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE, ALMOXARIFADO DA SECRETARIA DA EDUCAÇÃO E DO CRAS LÍDER, CONTENDO APROXIMADAMENTE 6.902,94 M.

DA FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO DE DEMANDA:

O processo de formalização de demanda está registrado em documento anexo ao processo.

DA ESTIMATIVA DA DESPESA:

Está internalizado no processo a estimativa de despesa e a pertinente justificativa, conforme Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar e Memória de Cálculo.

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

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 1375/2026, anexo ao processo.

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Administração
- II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
- III) Elemento de despesa: 660 - 1 . 15015 . 4 . 122 . 102 . 2.153 . 0 . 339000
- IV) Despesa: 660



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Segurança Pública
II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
III) Elemento de despesa: 210 - 1 . 7007 . 6 . 181 . 110 . 2.74 . 0 . 339000
IV) Despesa: 210

I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Família e Proteção Social
II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
III) Elemento de despesa: 647 - 1 . 9009 . 8 . 244 . 102 . 2.91 . 0 . 339000
IV) Despesa: 647

I) Gestão/ Unidade: Secretaria de Educação
II) Fonte de recursos: 1001 – outros recursos não vinculados
III) Elemento de despesa: 170 - 1 . 5005 . 12 . 122 . 102 . 2.51 . 0 . 339000
IV) Despesa: 170

DA COMPROVAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO:

Houve comprovação através de pesquisa e documentos anexados ao processo.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO PRESTADOR:

A escolha do locador decorre da necessidade de contratação do complexo imobiliário atualmente utilizado pela Administração Municipal, localizado no Bairro Líder, em Chapecó/SC, constituído pelos imóveis situados na Rua São Domingos, nº 120-D, e na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 190-E.

O imóvel apresenta características específicas de localização, área, estrutura e configuração que permitem o funcionamento integrado da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, foram analisadas alternativas consistentes na transferência das unidades para outros imóveis e na locação de novo imóvel com características semelhantes. A manutenção do imóvel atualmente utilizado mostrou-se a solução mais adequada, considerando a estrutura já disponível, a



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPÉCO

continuidade das atividades e a necessidade de evitar a transferência das unidades, materiais, equipamentos e mobiliários.

Dessa forma, considerando as características específicas do imóvel e sua adequação às necessidades da Administração, não foi identificada, no levantamento realizado, alternativa imobiliária equivalente que possibilitasse o atendimento conjunto das unidades nas mesmas condições.

A contratação, portanto, enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, condicionada à comprovação, nos autos do processo, dos requisitos previstos no § 5º do referido artigo.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

A estimativa do valor da contratação foi realizada mediante análise da proposta apresentada pela Santa Maria Imóveis Ltda., na qualidade de administradora e representante da proprietária Santa Maria Engenharia Ltda., bem como de avaliações mercadológicas e do Laudo de Avaliação nº 130/2026, elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI.

Para o imóvel, foi considerada a área total de 6.180,55 m² e o valor proposto de R\$ 20,00 por metro quadrado, resultando no valor mensal de:

$$6.180,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 123.611,00 \text{ mensais.}$$

Foram considerados, para fins de comparação, os seguintes valores mensais:

Santa Maria Engenharia Ltda.: **R\$ 123.611,00;**

Alternativa imóveis: **R\$ 125.000,00;**

Firme Negócios Imobiliários Ltda.: **R\$ 126.701,27;**

Laudo de Avaliação nº 130/2026 – COPAMI: **R\$ 141.999,63.**

Dessa forma, o valor proposto de **R\$ 123.611,00 mensais** corresponde ao menor valor identificado entre os parâmetros específicos utilizados na avaliação do imóvel, mostrando-se compatível com os valores apurados no levantamento realizado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

Assim, o valor total estimado para 12 (doze) meses de locação é de **R\$ 1.483.332,00** (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

Chapecó, 22 de outubro de 2026.

MARCOS ALBERTO GIOVANONI

Secretário de Administração