

MEMÓRIA DE CÁLCULO
Secretaria de Administração
Diretoria de Gestão Administrativa
EMAIL:gsg@chapeco.sc.gov.br

LOTE ÚNICO									
Item	Descritivo do Objeto	Unid.	Quant.	SANTA MARIA ENGENHARIA LTDA. Barracão antiga Canguru	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA ALTERNATIVA IMÓVEIS	PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA FIRME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA	LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 130/2026 COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE DE AVALIAÇÃO MOBILIÁRIA E IMOBILIÁRIA – COPAMI	Média	Menor Valor
01	Locação de imóvel destinado a ceder espaço para o funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, bem como do Almoxarifado Central, Almoxarifado da Saúde, Almoxarifado da Educação e CRAS Líder, visando garantir a continuidade das atividades e dos serviços públicos desenvolvidos por essas unidades.	Unid	12	R\$ 123.611,00	R\$ 125.000,00	R\$ 126.701,27	R\$ 141.999,63	R\$ 129.327,975	R\$ 123.611,00
Valor total: R\$ 1.483.332,00									

DA METODOLOGIA APLICADA PARA ORÇAMENTAÇÃO

A presente memória de cálculo foi elaborada em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, especialmente o art. 23, que estabelece que o valor previamente estimado da contratação deve ser compatível com os valores praticados no mercado, observadas as particularidades do objeto a ser contratado.

Considerando que a presente contratação tem por objeto a locação de imóvel específico, destinado ao atendimento de diversas unidades da Administração Municipal, a pesquisa para composição do valor estimado observou as particularidades do mercado imobiliário local e as características próprias do imóvel objeto da contratação.

Diferentemente da contratação de bens ou serviços padronizados, a locação de imóveis não permite, em regra, a comparação direta de valores praticados por outros Municípios, uma vez que cada imóvel possui características próprias e específicas, tais como localização, área construída, dimensão do terreno, características estruturais, condições de conservação, vocação de uso e adequação às necessidades da Administração.

Dessa forma, a utilização de valores referentes à locação de imóveis situados em outros Municípios não se mostra adequada para a aferição do preço de mercado do objeto, considerando que o mercado imobiliário é diretamente influenciado pelas características e pela realidade econômica da localidade onde o imóvel se encontra.

Para a composição do valor estimado da contratação, foram utilizados parâmetros técnicos e mercadológicos relacionados ao imóvel objeto da locação, compreendendo a proposta comercial apresentada pela proprietária, pesquisa mercadológica realizada por empresas do ramo imobiliário e o Laudo de Avaliação nº 130/2026, elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI.

Foram considerados, para fins de comparação, os seguintes valores mensais: R\$ 123.611,00, correspondente à proposta apresentada pela Santa Maria Engenharia Ltda.; R\$ 125.000,00, apurado em parecer técnico de avaliação mercadológica; R\$ 126.701,27, constante de parecer técnico de avaliação mercadológica elaborado pela Firme Negócios Imobiliários Ltda.; e R\$ 141.999,63, correspondente ao valor indicado no Laudo de Avaliação nº 130/2026 da COPAMI.

A utilização de diferentes avaliações e referências de mercado relacionadas especificamente ao imóvel objeto da contratação permitiu aferir a compatibilidade do valor proposto com os valores praticados no mercado imobiliário local.

Para a formação do valor estimado, foi adotada a metodologia do menor valor obtido entre os parâmetros considerados, resultando no valor mensal de R\$ 123.611,00, correspondente à proposta apresentada pela proprietária do imóvel.

Dessa forma, considerando que o valor proposto é inferior aos demais valores apurados nas avaliações mercadológicas e no Laudo de Avaliação nº 130/2026 da COPAMI, conclui-se que o valor estimado da contratação mostra-se compatível com o mercado e economicamente vantajoso para a Administração Pública.

Assim, a metodologia adotada busca assegurar que a contratação ocorra por valor compatível com o mercado imobiliário local, observando as particularidades do objeto e os princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha da Santa Maria Engenharia Ltda., proprietária do imóvel objeto da contratação, decorre das características específicas do imóvel e de sua adequação às necessidades da Administração Municipal.

O imóvel atualmente utilizado pelo Município já atende às necessidades das unidades instaladas no local, disponibilizando espaço adequado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

Trata-se de imóvel que atende, de forma integrada, às necessidades de diversas unidades da Administração Municipal, possibilitando a concentração, em um mesmo espaço físico, de atividades administrativas, operacionais e de armazenamento, de acordo com as particularidades e demandas de cada setor.

A escolha do imóvel justifica-se, portanto, por sua adequação às necessidades atualmente existentes, considerando sua estrutura, dimensão e capacidade para abrigar simultaneamente as diferentes unidades e serviços municipais nele instalados.

A eventual substituição do imóvel demandaria a identificação de outro imóvel ou de diversos imóveis capazes de atender às necessidades específicas das unidades atualmente instaladas, considerando, especialmente, a necessidade de espaços destinados ao armazenamento de materiais e bens, ao desenvolvimento de atividades administrativas e operacionais e ao atendimento à população.

Além disso, a transferência das estruturas atualmente instaladas poderia demandar a movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal, bem como a reorganização das atividades desenvolvidas pelas unidades, com possíveis impactos na continuidade dos serviços públicos.

Destaca-se que a escolha da proprietária decorre diretamente da titularidade do imóvel e da inviabilidade de contratação de outro fornecedor para disponibilização do mesmo bem. A locação pretendida refere-se a imóvel determinado, cujas características atendem às necessidades da Administração e que já se encontra em utilização pelas unidades municipais mencionadas.

A adequação do imóvel às necessidades da Administração também é demonstrada pela continuidade de sua utilização para o funcionamento simultâneo de diversas unidades municipais, evidenciando que sua estrutura possui condições compatíveis com as atividades atualmente desenvolvidas no local.

No que se refere ao valor, foram realizadas avaliações mercadológicas e técnicas específicas, tendo sido obtidos valores superiores ao valor proposto pela proprietária. A proposta apresentada pela Santa Maria Engenharia Ltda., no valor mensal de R\$ 123.611,00, mostrou-se inferior aos demais parâmetros utilizados para a composição do valor estimado, demonstrando a compatibilidade e a vantajosidade econômica da contratação.

Dessa forma, a escolha da Santa Maria Engenharia Ltda. justifica-se pela condição de proprietária do imóvel, pela adequação do bem às necessidades da Administração Municipal, pela capacidade do imóvel de atender simultaneamente diversas unidades e serviços públicos e pela compatibilidade do valor proposto com os parâmetros de mercado e avaliações técnicas realizadas.

Assim, a contratação do imóvel mostra-se adequada para assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, Almoxarifado Central, Almoxarifado da Saúde, Almoxarifado da Educação e CRAS Líder, garantindo a manutenção dos serviços públicos atualmente prestados no local.

Chapecó-SC, 21 de outubro de 2026.