



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**

1 – OBJETO RESUMIDO

Necessidade de manutenção da locação de complexo imobiliário urbano destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almocharifado Central, do Almocharifado da Saúde, do Almocharifado da Educação e do CRAS Líder.

O imóvel atualmente utilizado pela Administração Municipal possui características físicas, dimensionais e estruturais adequadas às atividades desenvolvidas pelas unidades, possibilitando a concentração de diferentes serviços e estruturas da Administração Municipal em um mesmo complexo.

A contratação tem por finalidade assegurar a continuidade das atividades públicas atualmente desenvolvidas no local, evitando a necessidade de desocupação do imóvel, transferência das unidades, movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais estruturas atualmente instaladas.

A contratação direta será processada por inexigibilidade de licitação, considerando as características específicas de instalação e localização do imóvel e a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos previstos no § 5º do referido artigo.

2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

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



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

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.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Chapecó elaborou seu Plano de Contratações Anual, estando a presente contratação prevista no planejamento anual de contratações do Município.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – OBJETO

A contratação tem por objeto a locação de complexo imobiliário urbano destinado à manutenção das atividades atualmente desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, pelo Almocharifado Central, pelo Almocharifado da Saúde, pelo Almocharifado da Educação e pelo CRAS Líder, incluindo atividades de armazenagem, apoio operacional, administrativas e de atendimento à população.

O imóvel deverá possuir condições físicas e estruturais compatíveis com as atividades desenvolvidas pelas unidades municipais instaladas no local.

A locação deverá compreender o complexo imobiliário atualmente utilizado de forma integrada pela Administração Municipal.

Considerando as características específicas do imóvel e sua utilização integrada pelas diferentes unidades municipais, a contratação deverá contemplar o complexo imobiliário como um todo.

4.2 – LOCALIZAÇÃO

O objeto da contratação corresponde ao complexo imobiliário utilizado pela Administração Municipal e localizado no Bairro Líder, no Município de Chapecó/SC.

Conforme o Laudo de Avaliação nº 130/2026, o complexo imobiliário foi identificado administrativamente pelo endereço Rua São Domingos, nº 120-D, Bairro Líder, Chapecó/SC.

A avaliação identificou que o complexo é composto por dois imóveis cadastrados, localizados na Rua São Domingos, nº 120-D, e na Avenida Getúlio Dorneles Vargas, nº 190-E, ambos no Bairro Líder, sendo utilizados de forma integrada pela Administração Municipal.

A localização constitui elemento relevante para a contratação, considerando a estrutura atualmente instalada no local e a necessidade de manutenção das atividades das unidades municipais que utilizam o complexo.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel objeto da locação consiste em complexo imobiliário urbano de grande porte, composto por edificações destinadas ao desenvolvimento de diferentes atividades vinculadas à Administração Municipal.

Conforme o Laudo de Avaliação nº 130/2026, o complexo apresenta características compatíveis com atividades de apoio, armazenagem, operação e atendimento.

A avaliação identificou que, embora o imóvel possua diferentes usos internos, a estrutura é utilizada de forma integrada pela Administração Municipal, não sendo necessária a divisão da contratação locativa entre as diferentes unidades instaladas no local.

Para fins de avaliação do valor locativo, foi adotada a área de 6.180,55 m², conforme informação constante do procedimento administrativo.

As características de área, localização, estrutura física e capacidade de utilização conjunta constituem elementos relevantes para o atendimento das necessidades da Administração Municipal.

4.4 – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O complexo imobiliário é destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

As atividades desenvolvidas no local envolvem, entre outras:

- a) armazenamento de materiais e bens;
- b) atividades de almoxarifado;
- c) apoio às atividades das Secretarias Municipais;
- d) atividades administrativas;
- e) serviços operacionais;
- f) atendimento à população;
- g) demais atividades desenvolvidas pelas unidades municipais instaladas no complexo.

A concentração dessas atividades em um mesmo complexo permite a utilização integrada da estrutura física disponível, considerando as necessidades específicas de cada unidade instalada.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

4.5 – CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E UTILIZAÇÃO

O imóvel deverá permanecer em condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, operacionais e de atendimento desenvolvidas pela Administração Municipal.

Durante a vigência contratual, deverão ser observadas as responsabilidades do locador e do Município quanto à conservação, manutenção e utilização do imóvel, conforme estabelecido no instrumento contratual e na legislação aplicável.

4.6 – PRAZO DA CONTRATAÇÃO

O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, contados da assinatura do contrato, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

4.7 – SUBCONTRATAÇÃO

Não se aplica à presente contratação, considerando que o objeto consiste na locação de imóvel.

4.8 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O locador deverá cumprir as obrigações previstas no contrato de locação e na legislação aplicável, especialmente aquelas relacionadas à disponibilização do imóvel nas condições estabelecidas para sua utilização pela Administração Municipal.

4.9 – OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Constituem obrigações da Administração Municipal:

- a) utilizar o imóvel para as finalidades previstas na contratação;
- b) acompanhar a execução contratual;
- c) realizar a fiscalização das condições contratuais;
- d) efetuar os pagamentos devidos na forma estabelecida no contrato;
- e) comunicar ao locador eventuais situações que demandem providências de sua responsabilidade;
- f) observar as demais obrigações estabelecidas no instrumento contratual.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação corresponde à locação de 01 (um) complexo imobiliário urbano, destinado à manutenção das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Segurança Pública, pelo Almojarifado Central, pelo Almojarifado da Saúde, pelo Almojarifado da Educação e pelo CRAS Líder.

Para fins da contratação, considera-se a área total de 6.180,55 m², correspondente ao complexo imobiliário objeto da locação.

A proposta comercial apresentada pela Santa Maria Imóveis Ltda., na qualidade de administradora e representante da proprietária Santa Maria Engenharia Ltda., estabelece o valor unitário mensal de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado.

Dessa forma, considerando a área de 6.180,55 m², o valor mensal proposto para a locação corresponde a:

6.180,55 m² × R\$ 20,00/m² = R\$ 123.611,00 mensais.

LOTE ÚNICO					
Item	OBJETO	Unid	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
01	Locação de imóvel destinado a ceder espaço para o funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, bem como do 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.	Unid	12	R\$ 123.611,00	R\$ 1.483.332,00
Valor Total: R\$ 1.483.332,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais)					



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

Valor Total: R\$ 1.483.332,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e dois reais).

O valor estimado da contratação foi estabelecido considerando a proposta apresentada pela administradora/representante da proprietária do imóvel e os parâmetros técnicos e mercadológicos obtidos para aferição da compatibilidade do valor locativo, conforme demonstrado na respectiva Memória de Cálculo.

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel destinado ao atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

Para identificação da solução mais adequada, foram consideradas as necessidades específicas das unidades que atualmente utilizam o imóvel, bem como as características necessárias para o desenvolvimento simultâneo das atividades administrativas, operacionais, de armazenamento de materiais e de atendimento à população.

Nesse contexto, foram analisadas as seguintes possibilidades:

6.1 – Solução 1 – Transferência das unidades para outros imóveis

Uma possível alternativa consistiria na transferência das unidades atualmente instaladas para outros imóveis, mediante a locação de um novo espaço ou de diferentes espaços destinados ao funcionamento de cada setor.

Entretanto, essa solução demandaria a identificação de imóvel ou imóveis capazes de atender às necessidades específicas das diversas unidades da Administração Municipal, considerando a necessidade de espaços adequados para armazenamento de materiais, desenvolvimento de atividades administrativas e operacionais, bem como atendimento ao público.

Além disso, a transferência das estruturas implicaria na movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens utilizados pelas unidades, especialmente em relação aos almoxarifados, que demandam espaços compatíveis com o armazenamento e a organização dos materiais sob sua responsabilidade.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

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.

6.2 – Solução 2 – Locação de novo imóvel com características semelhantes

Outra alternativa consistiria na identificação de outro imóvel disponível no mercado que apresentasse características semelhantes e capacidade para receber as unidades atualmente instaladas.

Entretanto, a identificação de imóvel com área, estrutura e características compatíveis com as necessidades da Administração pode apresentar limitações, especialmente considerando a necessidade de atendimento simultâneo de diversas unidades municipais em um mesmo espaço.

A eventual mudança para outro imóvel também demandaria a adaptação das estruturas, a transferência dos bens e a reorganização das atividades atualmente desenvolvidas, podendo gerar custos adicionais e impactos na continuidade dos serviços públicos.

Além disso, não foi identificada, no levantamento realizado, solução imobiliária alternativa que reúna, de forma equivalente, as características de área, localização, estrutura e capacidade necessárias ao funcionamento conjunto das unidades atualmente instaladas no imóvel.

6.3 – Solução 3 – Manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado

A manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado apresenta-se como solução capaz de assegurar a continuidade das atividades desenvolvidas pelas diversas unidades da Administração Municipal.

O imóvel já atende às necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almojarifado Central, do Almojarifado da Saúde, do Almojarifado da Educação e do CRAS Líder, permitindo o funcionamento das diferentes estruturas em espaço já conhecido e adequado às atividades desenvolvidas.

A permanência no imóvel evita a necessidade de transferência imediata das unidades, bem como a movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal.

Além disso, a concentração de diversas unidades em um mesmo imóvel contribui para a organização das atividades administrativas e operacionais, evitando a necessidade de fragmentação das estruturas em diferentes locais.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

6.4 – Comparativo das soluções

Considerando as alternativas analisadas, verifica-se que a transferência das unidades para outros imóveis demandaria a identificação de espaços compatíveis com as necessidades específicas de cada setor, além da realização de procedimentos para transferência e reorganização das estruturas atualmente existentes.

A locação de outro imóvel, embora possível em tese, exigiria a identificação de estrutura capaz de atender simultaneamente às necessidades das diversas unidades instaladas, além da análise quanto à adequação física do novo espaço e aos custos decorrentes de eventual mudança.

Por sua vez, a manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado apresenta a vantagem de garantir a continuidade das atividades das unidades municipais, considerando que o espaço já atende às necessidades da Administração e possui condições para o funcionamento simultâneo da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

O imóvel possui características específicas de localização, área, estrutura e capacidade de utilização conjunta, que permitem atender às necessidades das diferentes unidades municipais instaladas no local.

A substituição do imóvel não representaria apenas uma alteração de endereço, mas demandaria a localização de outro espaço com características equivalentes, além da transferência e reorganização das estruturas atualmente instaladas.

Dessa forma, considerando a adequação do imóvel às necessidades atuais da Administração, a multiplicidade de unidades atendidas, suas características específicas e a necessidade de continuidade dos serviços públicos, a manutenção da locação do imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para o atendimento da necessidade identificada.

6.5 – Levantamento do mercado imobiliário

Para subsidiar a análise da contratação, foram considerados elementos relacionados ao mercado imobiliário e à compatibilidade do valor da locação com os parâmetros praticados para imóveis destinados a atividades institucionais e administrativas.

A análise do valor da locação deve considerar as particularidades do mercado imobiliário, uma vez que os imóveis possuem características próprias relacionadas, entre outros aspectos, à localização, área disponível, estrutura física, estado de conservação, finalidade de utilização e condições específicas de cada região.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Por esse motivo, valores referentes à locação de imóveis localizados em outros Municípios não são utilizados, isoladamente, como parâmetro para definição do valor estimado da presente contratação, tendo em vista que não representam, necessariamente, a realidade do mercado imobiliário local.

Todavia, a análise de contratações públicas similares realizadas por outros órgãos pode constituir elemento complementar para contextualização dos valores praticados no mercado, especialmente quando analisado o valor unitário por metro quadrado, desde que observadas as diferenças existentes entre os imóveis e as respectivas localidades.

Nesse sentido, foi identificada contratação realizada pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul, referente à locação de imóvel, na qual foi considerado o valor aproximado de R\$ 26,78 por metro quadrado.

Tal referência demonstra que a análise de valores praticados em contratações públicas para locação de imóveis pode apresentar valores unitários superiores ao valor proposto para a presente contratação.

No caso em análise, o valor proposto corresponde a R\$ 20,00 por metro quadrado, resultando no valor mensal de R\$ 123.611,00, considerando a área de 6.180,55 m².

Assim, ainda que a contratação realizada pela Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul não possa ser utilizada como parâmetro único para definição do preço da presente locação, em razão das particularidades do mercado imobiliário de cada localidade e das características próprias de cada imóvel, sua análise constitui elemento complementar de comparação, demonstrando que o valor unitário proposto para o imóvel objeto da presente contratação encontra-se em patamar inferior ao valor identificado naquela contratação pública.

Ressalta-se, ainda, que a definição do valor da presente contratação foi subsidiada por avaliações específicas relacionadas ao imóvel objeto da locação e ao mercado imobiliário local, incluindo proposta apresentada pela proprietária, avaliações mercadológicas e o Laudo de Avaliação nº 130/2026, elaborado pela Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária – COPAMI.

Além da análise dos valores praticados no mercado, o levantamento considerou a possibilidade de atendimento da necessidade mediante outros imóveis disponíveis no mercado.

Verificou-se que a necessidade da Administração está vinculada a imóvel com características específicas e compatíveis com o funcionamento simultâneo das unidades municipais atualmente instaladas, especialmente em razão da área, localização, estrutura e capacidade de utilização do espaço.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

O imóvel objeto da contratação já se encontra em utilização pela Administração Municipal, atendendo atualmente à Secretaria Municipal de Segurança Pública, ao Almoxarifado Central, ao Almoxarifado da Saúde, ao Almoxarifado da Educação e ao CRAS Líder.

Nesse contexto, embora existam outros imóveis disponíveis no mercado, não foi identificada, no levantamento realizado, solução alternativa que apresentasse, de forma equivalente, as características necessárias ao atendimento conjunto das unidades atualmente instaladas no imóvel.

A manutenção da locação mostra-se vantajosa para a Administração em razão da adequação do imóvel às necessidades existentes, da continuidade dos serviços públicos, da inexistência de necessidade de transferência das estruturas atualmente instaladas e da compatibilidade do valor locativo com as avaliações e referências de mercado consideradas.

Dessa forma, considerando as características específicas do imóvel e sua adequação às necessidades da Administração Municipal, resta caracterizada, em princípio, a inviabilidade de competição para a locação do imóvel objeto da contratação, sem prejuízo da comprovação dos demais requisitos legais exigidos para a contratação direta por inexigibilidade de licitação.

Registra-se que o levantamento de mercado não se confunde com a pesquisa destinada à definição do valor da contratação. A estimativa de preços foi realizada mediante a análise de avaliações técnicas e mercadológicas relacionadas ao imóvel objeto da locação, enquanto as contratações similares identificadas em outros entes ou órgãos públicos possuem caráter complementar e comparativo, contribuindo para a contextualização dos valores unitários praticados no mercado de locação de imóveis.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na manutenção da locação do imóvel atualmente utilizado pela Administração Municipal para o funcionamento da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder, assegurando a continuidade das atividades e dos serviços públicos desenvolvidos por essas unidades.

O imóvel será disponibilizado para utilização das unidades da Administração Municipal durante o período de vigência contratual, observadas as condições estabelecidas no contrato de locação.

A solução adotada considera que o imóvel já atende às necessidades das unidades atualmente instaladas, dispondo de espaço e estrutura compatíveis com as atividades desenvolvidas, incluindo atividades administrativas, operacionais, de armazenamento de materiais e de atendimento à população.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

A manutenção da locação possibilita a continuidade das atividades no espaço atualmente utilizado, evitando a necessidade de transferência das unidades e a movimentação de materiais, equipamentos, mobiliários e demais bens pertencentes à Administração Municipal.

A solução contempla a manutenção do imóvel atualmente utilizado, considerando sua adequação às necessidades das unidades municipais e a inviabilidade de substituição por outro imóvel que apresente, de forma equivalente, as características necessárias ao atendimento conjunto das atividades desenvolvidas no local.

A escolha do imóvel está relacionada às suas características específicas de localização, área, estrutura e capacidade de utilização integrada, que atendem às necessidades atualmente identificadas pela Administração Municipal.

A execução contratual será acompanhada e fiscalizada pela Administração, mediante verificação do cumprimento das condições estabelecidas no instrumento contratual.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada em item único, pois se trata da locação de um único complexo imobiliário utilizado de forma integrada pelas diferentes unidades municipais.

O parcelamento não se mostra tecnicamente possível ou vantajoso.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se:

- a) assegurar espaço adequado para as unidades municipais;
- b) garantir a continuidade dos serviços públicos;
- c) manter a estrutura integrada atualmente utilizada;
- d) evitar a transferência de materiais, equipamentos e mobiliários;
- e) garantir condições adequadas para armazenamento, atividades administrativas, operacionais e atendimento à população.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS ANTES DA CONTRATAÇÃO

Antes da formalização da contratação, deverão ser adotadas as providências necessárias à adequada instrução do processo administrativo.

Deverão ser observadas, especialmente, as condições relativas à formalização da locação, à comprovação da titularidade e disponibilidade do imóvel, à análise da compatibilidade do valor proposto com os valores de mercado e à verificação dos demais documentos exigidos para a contratação.

Considerando a adoção do procedimento de inexigibilidade de licitação, deverão ser juntados ao processo os documentos necessários à demonstração da inviabilidade de competição e ao atendimento dos requisitos previstos no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

Deverá ser realizada e juntada a avaliação prévia do imóvel, contemplando, conforme aplicável, o estado de conservação, os custos de eventuais adaptações imprescindíveis às necessidades de utilização e o prazo de amortização dos investimentos.

Deverá ser providenciada a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto da contratação.

Também deverão ser formalizadas as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e a vantagem de sua escolha para a Administração Municipal, considerando suas características de localização, área, estrutura, capacidade de utilização conjunta e adequação às necessidades das unidades atualmente instaladas.

Deverá ser juntada a documentação comprobatória da titularidade do imóvel, bem como os documentos que demonstrem a legitimidade da Santa Maria Imóveis Ltda. para atuar como administradora e representante da proprietária Santa Maria Engenharia Ltda., conforme aplicável.

Deverá ser realizada a análise jurídica do processo de contratação direta, bem como observadas as demais exigências de instrução previstas na legislação aplicável.

Também deverão ser definidas as condições contratuais relativas ao prazo de vigência, às responsabilidades das partes, aos encargos incidentes sobre o imóvel e às demais obrigações relacionadas à execução da locação.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

Após a formalização da contratação, a execução contratual deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo servidor ou unidade designada pela Administração, competindo-lhe verificar o cumprimento das condições estabelecidas e registrar eventuais ocorrências relacionadas à execução do contrato.

11 – IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que constituam condição para a realização da presente contratação.

12 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Por se tratar de imóvel já existente e atualmente utilizado pela Administração, não foram identificados impactos ambientais relevantes diretamente decorrentes da contratação.

Não estão previstas obras ou intervenções físicas permanentes.

13 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando as informações levantadas, declara-se viável a contratação pretendida.

O imóvel possui características de localização, área, estrutura e capacidade de utilização compatíveis com as necessidades da Secretaria Municipal de Segurança Pública, do Almoxarifado Central, do Almoxarifado da Saúde, do Almoxarifado da Educação e do CRAS Líder.

O levantamento realizado não identificou imóvel alternativo equivalente capaz de atender às necessidades das unidades nas mesmas condições.

O valor proposto foi submetido à análise técnica e mercadológica, demonstrando compatibilidade com os parâmetros utilizados para a estimativa da contratação.

Diante das características específicas do imóvel e da inviabilidade de competição, mostra-se adequada a contratação direta por **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos do § 5º do referido artigo.

Documento assinado digitalmente
gov.br NATALIE RODRIGUES
Data: 21/10/2026 15:49:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Chapecó, 21 de outubro de 2026.

Natalie Rodrigues

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar