

**MEMÓRIA DE CÁLCULO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO
CNPJ: 83.021.808/0001-82
TELEFONE: 49 3321-8580**

PESQUISA DE MERCADO

IMÓVEL	IMOBILIÁRIA	LOCALIZAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO MENSAL	VALOR LOCAÇÃO M²
Imóvel 1 – 852 m²	Imobiliária Chapecó	centro	R\$ 34.100,00	R\$ 40,02
Imóvel 2- 500 m²	Santa Maria imóveis	Palmital	R\$ 28.410,00	R\$ 56,82
Imóvel 3- 800 m²	Plaza Chapecó	centro	R\$ 43.190,00	R\$ 53,98
Imóvel 4- 477 m²	Imobiliária Chapecó	centro	R\$ 26.140,00	R\$ 54,80
Imóvel 5 – 727 m²	Viva Real imóveis	Jardim Itália	R\$ 51.120,00	R\$ 70,31
Imóvel 6 – 1.100 m²	Viva Real imóveis	centro	R\$ 49.500,00	R\$ 45,00
Imóvel 7 – 600 m²	Santa Maria imóveis	centro	R\$ 23.900,00	R\$ 39,83
MÉDIA DOS VALORES DE IMÓVEIS SIMILARES ENCONTRADOS				R\$ 51,53

IMÓVEL PRETENDIDO

IMÓVEL	LOCADOR	LOCALIZAÇÃO	VALOR LOCAÇÃO MENSAL	VALOR LOCAÇÃO M²
Imóvel 7 – 1.957,79m²	EAL PARTICIPACOES LTDA	centro	R\$ 75.000,00	R\$ 38,30

METODOLOGIA DE PESQUISA E FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1. Metodologia de Pesquisa

1.1. Da metodologia aplicada para estimativa do valor de locação

A estimativa de valor da presente contratação foi elaborada em conformidade com o **Art. 23 da Lei nº 14.133/2021**, que determina que a Administração deve utilizar parâmetros compatíveis com os preços praticados no mercado para definição do valor estimado.

Para a composição da memória de cálculo, foram adotados:

- **Art. 23, inciso IV – pesquisa com imobiliárias locais**, visando identificar oferta de imóveis disponíveis na região central de Chapecó.

As consultas foram padronizadas por metro quadrado (m²), a fim de permitir comparabilidade entre imóveis com características distintas.

1.2. Da justificativa da escolha das fontes consultadas

A pesquisa de mercado foi realizada exclusivamente por meio de:

- **imobiliárias locais**, selecionadas pela atuação consolidada na região central e pela disponibilidade de imóveis comerciais de grande porte;

As consultas consideraram critérios técnicos essenciais para o adequado funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, tais como:

- área construída suficiente para comportar aproximadamente 160 servidores;
- múltiplos pavimentos;
- condições estruturais adequadas;
- acessibilidade plena;
- instalações elétricas dimensionadas;
- disponibilidade ou possibilidade de implantação de estacionamento.

1.3. Resultado da pesquisa de mercado

Após ampla pesquisa junto às imobiliárias consultadas, constatou-se que: **Não foi encontrado no mercado local nenhum imóvel disponível que atenda integralmente às especificidades estruturais, técnicas, operacionais e de localização exigidas pela SEDUC.**

Os imóveis identificados na região central apresentaram pelo menos uma das seguintes limitações:

- área construída insuficiente para comportar toda a equipe;
- ausência de acessibilidade entre pavimentos;

- estrutura física inadequada ou impossibilidade de adaptação;
- instalações elétricas subdimensionadas;
- localização incompatível com a necessidade administrativa;
- indisponibilidade imediata;
- ausência de vagas ou espaço para implantação de estacionamento;
- custo por metro quadrado incompatível com o porte exigido.

Diante da **inexistência de imóveis plenamente aptos**, optou-se por manter como referência os valores oriundos de pesquisas realizadas junto às imobiliárias e os registros da COPAMI, exclusivamente para fins de estimativa prévia, sem que isso implique viabilidade de contratação no mercado atual.

1.4. Da justificativa do critério adotado

A adoção do **valor por metro quadrado (m²)** permanece justificada, mesmo diante da inexistência de imóvel adequado, pois:

- permite mensurar comparativamente a faixa de valores praticada na região central;
- possibilita estimar o custo aproximado de um imóvel com as características necessárias;
- atende aos princípios de planejamento, economicidade e motivação do processo administrativo.

Para a determinação do valor de referência, foi calculada a média $CV \leq 25\%$ → média aritmética simples;

A média encontrada entre os imóveis similares encontrados em áreas nobres do município, foi de R\$ **R\$ 51,53** e o valor do imóvel pretendido **R\$ 38,30**, sem contar com lote que será incluso para estacionamento, demonstrando dessa forma, ser totalmente viável e vantajoso para a administração.

2. Fundamentação Legal

A contratação fundamenta-se no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que estabelece:

“É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial na:

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

No caso concreto, verifica-se:

- **inviabilidade de competição**, uma vez que **não existem imóveis disponíveis no mercado local que atendam às necessidades da SEDUC;**

- necessidade de imóvel com **grande área construída**, adequado para acomodar cerca de 160 servidores;
- exigência de **localização estratégica no Centro** da cidade, para garantir fluxo administrativo, atendimento ao público, acessibilidade e integração aos demais órgãos públicos;
- necessidade de instalação imediata em local seguro, acessível e tecnicamente adequado.

Assim, mesmo diante da inexistência de imóvel apto no mercado, resta caracterizada a **escolha tecnicamente necessária** prevista no art. 74, V, configurando hipótese típica de **inexigibilidade de licitação**.

Gisele Hack – assessora de gerência SEDUC

Chapecó/SC, 01 de dezembro de 2025