



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

**AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026**

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA.

CONTRATADA: EALE PARTICIPACOES LTDA – CNPJ: 39.324.651/0001-72

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

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

Fonte de Recursos: 15002 - 500 - Recursos não Vinculados de Impostos - Educação
25%

Elemento de Despesa: [170 - 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas].

Ante ao exposto e com base na documentação encartada, AUTORIZO a realização da Inexigibilidade de Licitação nº 036/2026, uma vez que estão presentes as exigências do art. 72, da Lei nº 14.133/21.

Chapecó, 05 de fevereiro de 2026.

**ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO**



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e Estudo Técnico Preliminar.

JUSTIFICATIVA:

A Secretaria Municipal de Educação encontra-se atualmente instalada em imóvel antigo, situado na Rua Jonas Rauen, nº 53 E, Centro, cuja infraestrutura não atende mais às necessidades administrativas decorrentes da expansão constante da rede municipal de ensino.

A Secretaria é responsável pela gestão de aproximadamente 90 instituições educacionais, que atendem cerca de 30 mil alunos, contando com uma equipe aproximada de 160 servidores distribuídos em diversos setores técnicos, administrativos e pedagógicos. O crescimento contínuo da rede, com criação de novas turmas e futuras unidades escolares, demanda ampliação das equipes e reorganização interna, tornando o espaço atual estruturalmente insuficiente e operacionalmente inadequado.

As principais limitações do prédio atualmente utilizado são:

- Ambientes reduzidos e improvisados, incapazes de acomodar o crescente número de servidores, prejudicando a organização interna, o fluxo de trabalho e a produtividade;
- Ausência de condições adequadas de acessibilidade, especialmente para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, comprometendo o atendimento inclusivo;
- Inexistência de estacionamento próprio, gerando transtornos recorrentes a servidores, gestores escolares e visitantes;
- Instalação elétrica antiga, que não suporta a demanda atual de equipamentos eletrônicos e de informática, provocando riscos de sobrecarga e interrupções;
- Problemas persistentes no telhado, com infiltrações e goteiras mesmo após diversos reparos, afetando documentos, mobiliário, equipamentos e o bem-estar dos servidores;
- Infraestrutura envelhecida, que não oferece condições adequadas de conforto, segurança e ergonomia para o desempenho das atividades administrativas.

Diante disso, torna-se indispensável a contratação de novo espaço físico capaz de abrigar, toda a estrutura administrativa da Secretaria Municipal de Educação.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

A contratação proposta assegura condições adequadas de trabalho, eficiência administrativa, segurança aos servidores e atendimento qualificado à comunidade escolar, sendo plenamente justificada e alinhada ao interesse público.

Chapecó, 05 de fevereiro de 2026.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA.

LOCADOR: EALE PARTICIPACOES LTDA – CNPJ: 39.324.651/0001-72

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

JUSTIFICATIVA DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL:

A singularidade do imóvel a ser locado se justifica, posto que o mesmo é o único capaz de atender as necessidades da presente demanda, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação.

Chapecó, 24 de fevereiro de 2026.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

JUSTIFICATIVA DO PREÇO - INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento e Estudo Técnico Preliminar.

CONTRATADA: EALE PARTICIPACOES LTDA – CNPJ: 39.324.651/0001-72

DESCRIÇÃO DO OBJETO/QUANTIDADES/VALORES:

Item	Especificação do Objeto	Und. De Medida	Quant.	Valor Unt.	Valor Total
01	Locação de imóvel, com área total de 1.957,79 (m²), localizado na Avenida São Pedro, 130-D, centro, quadra 275 e terreno ao lado para estacionamento, para abrigar as instalações da Secretaria de Educação Municipal de Chapecó.	Mês	12	R\$ 75.000,00	R\$ 900.000,00

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O imóvel passou por avaliação prévia conforme laudo nº137 de 19 dezembro 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.

Chapecó, 05 de fevereiro de 2026.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA.

CONTRATADA: EALE PARTICIPACOES LTDA – CNPJ: 39.324.651/0001-72

VALOR TOTAL DA INEXIGIBILIDADE: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

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.”.

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, tendo em vista que as características específicas necessárias para a instalação da Secretaria Municipal de Educação tornam o objeto singular e, portanto, incompatível com a competição entre possíveis interessados. As necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar — como área construída adequada para acomodar aproximadamente 160 servidores, distribuição funcional de ambientes, acessibilidade plena, elevador, estacionamento próprio, instalações modernas, estrutura elétrica dimensionada, e localização central — restringem substancialmente as opções disponíveis no mercado imobiliário,



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

limitando a existência de imóveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos levantados. Tais condições são indispensáveis à continuidade dos serviços administrativos e pedagógicos da rede municipal, que atualmente dão suporte a uma rede com mais de 30 mil alunos e cerca de 90 unidades escolares, conforme descrito no ETP.

Considerando o levantamento de mercado realizado e já anexado ao ETP, constatou-se que, embora existam imóveis ofertados na região central, apenas o imóvel analisado atende de forma integral aos requisitos técnicos definidos, principalmente quanto à área total disponível, acessibilidade, estrutura física moderna, múltiplos pavimentos e estacionamento próprio. Assim, verifica-se que o imóvel ofertado apresenta características singulares, essenciais para suprir as demandas imediatas da Secretaria de Educação

Chapecó, 05 de fevereiro de 2026.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 036/2026

OBJETO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL ADEQUADO PARA ABRIGAR AS INSTALAÇÕES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE CHAPECÓ, CONTEMPLANDO ÁREA CONSTRUÍDA COMPATÍVEL COM AS NECESSIDADES ADMINISTRATIVAS, PEDAGÓGICAS E OPERACIONAIS DA MESMA.

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:

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.”

DO PARECER:

Há parecer jurídico nº 0214/2026, anexo ao processo.

DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA:



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

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

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

Fonte de Recursos: 15002 - 500 - Recursos não Vinculados de Impostos - Educação
25%

Elemento de Despesa: [170 - 3.3.90.00.00 Aplicações Diretas].

DA COMPROVAÇÃO DA QUALIFICAÇÃO:

Houve comprovação através de pesquisa e documentos anexados ao processo.

DA RAZÃO DA ESCOLHA DO PRESTADOR:

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.”.

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, tendo em vista que as características específicas necessárias para a instalação da Secretaria Municipal de Educação tornam o objeto singular e, portanto, incompatível com a competição entre possíveis interessados. As necessidades identificadas no Estudo Técnico Preliminar — como área construída adequada para acomodar aproximadamente 160 servidores, distribuição funcional de ambientes, acessibilidade plena, elevador, estacionamento próprio, instalações modernas, estrutura elétrica dimensionada, e localização central — restringem substancialmente as opções disponíveis no mercado imobiliário, limitando a existência de imóveis que atendam simultaneamente a todos os requisitos levantados. Tais condições são indispensáveis à continuidade dos serviços administrativos e pedagógicos da rede municipal, que atualmente dão suporte a uma rede com mais de 30 mil alunos e cerca de 90 unidades escolares, conforme descrito no ETP.

Considerando o levantamento de mercado realizado e já anexado ao ETP, constatou-se que, embora existam imóveis ofertados na região central, apenas o imóvel analisado atende



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

de forma integral aos requisitos técnicos definidos, principalmente quanto à área total disponível, acessibilidade, estrutura física moderna, múltiplos pavimentos e estacionamento próprio. Assim, verifica-se que o imóvel ofertado apresenta características singulares, essenciais para suprir as demandas imediatas da Secretaria de Educação.

DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

O imóvel passou por avaliação prévia conforme laudo nº137 de 19 dezembro 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.

Chapecó, 05 de fevereiro de 2026.

ASTRIT MARIA SAVARIS TOZZO
SECRETÁRIA DE EDUCAÇÃO