Proc. Administrativo 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-SAC - Central de Análise de Compras - Licitação

Data: 05/03/2026 às 13:59:08

Setores (CC):

PMM-DCI, PMM-SADM-DGA, PMM-SADM-DGA-SCL-SAC

Setores envolvidos:

PMM-DCI, PMM-SADM, PMM-SADM-DGA, PMM-SADM-DGA-SCL, PMM-SFP, PMM-SGDETC,
PMM-SFP-DCAF-CONTADORES, PMM-SADM-DGA-SCL-SAC, PMM-SADM-DGA-SCL-ACM, PMM- SC

Locação de imóvel para ser a nova sede da Secretaria de Compliance

Prezado(a),

Encaminhamos por meio deste, documentação necessária para aquisição ou contratação de **(preencher)**, na modalidade (**preencher***)*, no valor total de **R$ 18.000,00** através da Secretaria de **Controle Interno, Compliance e Integridade**, para análise e providências.

Atenciosamente,

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

3_TERMO_DE_REFERENCIA.docx
AVALIACAO_001_2026_COMISSAO_DE_AVALIACOES_PREFEITURA.pdf
AVALIACAO_CORRETORE_DE_IMOVEIS_LAUDO_COMPLEMENTAR_DE_LOCACAO.pdf
AVALIACAO_CORRETOR_DE_IMOVEIS_PTAM_17408_SALA.pdf
CARTEIRA_DE_MOTORISTA.jpeg
CND_FEDERAL.pdf
CND_PESSOAS_FISICA_ESTADUAL.pdf
CND_PESSOA_FISICA_MUNICIPAL.pdf
CND_TRABALHISTA.pdf
COMPROVANTE_DE_REGULARIDADE_CPF.pdf

COMPROVANTE_SC_CONTRIBUINTE_NAO_CADASTRADO.pdf
DECLARACAO_DE_AUSENCIA_DE_VINCULO_FGTS_INSSS.pdf
DFD.pdf
ETP.pdf
E_MAIL_DE_RECEBIMENTO_DA_PROPOSTA.pdf
HABITE_SE.pdf
JUSTIFICATIV.pdf
MAPACOMPRECO.pdf
MATRICULA_DO_IMOVEL_Certidao_68295_161134_M_17408.pdf
OFICIO_DE_SOLICITACAO_DE_MATRICULA_1R1_MAFRA_N_13_2026.pdf
PLANTA_BAIXA.pdf
PROPOS_1.PDF
TR.pdf

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar Edifício Francisco Grossl, Centro, Mafra/SC
Tel:047 3641-4018 /CEP: 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail:administracao@mafra.sc.gov.br

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL

AVALIAÇÃO Nº 001/2026

1- INTERESSADO

O solicitante da presente avaliação é a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade através do Memorando 2357/2026.

2- OBJETIVO

O presente Laudo tem por objetivo arbitrar o valor do aluguel do imóvel localizado Avenida Prefeito Frederico Heyse nº 172, Centro I , para a mudança de instalação da Secretaria de Controle Inerno.

3 – PROPRIETÁRIO

A sala em questão pertence a Greyse Renata Hau e Cassiano Martin Hau, de acordo com a matrícula nº 17.408 em anexo.

4 - DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER AVALIADO

Conforme planta em anexo a área é comercial medindo 59,38 m², também possui um banheiro medindo 3,08 m², sendo toda a sala com revestimento no piso de cerâmica, destacando que o banheiro não está adaptado, uma cozinha separado através de parede removível Drywall, com portas e janelas em blindex.

5 - FOTOS DA SALA





Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar Edifício Francisco Grossl, Centro, Mafra/SC
Tel:047 3641-4018 /CEP: 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail:administracao@mafra.sc.gov.br

6 - CONCLUSÃO

Levando em consideração a planta do imóvel que trata do espaço como Comercial, esta Comissão considerou e avaliou o espaço de acordo com sala comercial levando em consideração todas as características da mesma e desta forma, esta Comissão, arbitra o valor do aluguel da sala comercial em R$ 1.067,83 (Um mil e sessenta e sete reais e oitenta e três centavos).

Salientamos que o parecer desta Comissão é meramente opinativo, sendo apenas uma ferramenta de auxílio, não vinculando de nenhuma forma a tomada de decisão, tal decisão cabe aos gestores municipais à efetivação final sobre o valor do aluguel, cabendo à administração a tomada de decisão sobre o valor a ser pago pela locação.

Comissão de Avaliação de Imóveis e Arbitramento de Aluguel

LAUDO COMPLEMENTAR
LOCAÇÃO

OBJETIVO DO LAUDO

O presente trabalho servira de base para determinar o valor de locação mercado para locação do imóvel matricula 17.408, da Avenida Prefeito Frederico Heyse a qual recebeu o n° 172, no Bairro Centro I - Baixada, Mafra/SC, para fins Avaliação Comercial**.**

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPal DE MAFRA/SC, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o n° 83.102.509/0001-72, com sede na Avenida Prefeito Frederico Heyse n° 1386, Centro II Alto de Mafra, nesta cidade de Mafra-SC,

PROPRIETÁRIOS: CASSIANO MARTIN HAU, brasileira, casado, pessoa física, portador do RG. -, inscrito no CPF sob o n.º 061.506.529-55, Engenheiro, telefone celular (47) 9 9955 - 3793, telefone fixo (47) 3641-4000, e-mail @cassianomartinhau, com residência na Rua Tenente Ary Rauen, n.º 368, Bairro Centro II Alto de Mafra, Mafra – Santa Catarina, CEP 89.300-052.

PERITO AVALIADOR: ERICO LUIZ BENINCA, brasileiro, casado, portador da CI. RG. 1.093.942/SSI/SC, e do CPF n.º 399.501.079-20, corretor de imóveis, inscrito no CRECI, sob n.º **4.129**, no CNAI n.º **1137**, e no CNP **– 16.463 -** residente e domiciliado na cidade de Mafra SC, após haver procedido aos estudos e às diligências que se fizeram necessários, vem apresentar o seguinte:

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL CONFORME PTAM EM ANEXO

R$ 403.110,00 (quatrocentos e três mil e cento e dez reais).

DETERMINAÇÃO DO CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL

O MÉTODO DE RENDA SIMPLIFICADO CONFORME ABNT NBR 14653-2

Método da Quantificação de Custo ou Reedição de Benfeitorias

Pode ser apropriado pelo **CUB - Custo Unitário Básico de Construção,** indicador monetário que reflete o custo básico para a construção civil.
Seu objetivo é disciplinar o mercado de incorporação imobiliária, servindo como parâmetro na determinação dos custos do setor da construção civil.

" *A correta utilização do método da renda exige a correta determinação do valor do imóvel; este pode ser efetuado por quaisquer dos processos conhecidos: de reprodução do custo, comparativo, de máximo aproveitamento eficiente, etc. Deve-se deixar claro que na apuração do valor do imóvel pelo método do custo de reprodução de mercado, através do qual são determinados os valores separados do terreno e das benfeitorias, é indispensável que se acrescente aos mesmo, nos casos em que a técnica recomende, o valor em marcha, representando a vantagem da coisa feita, ou seja, a parcela adicional que os autores norte-americanos denominam de going-value. Tem-se, então, o valor final do imóvel.*"

"Em se tratando de terreno suscetíveis a determinados aproveitamentos que integrem o mercado de locações, tais como os lotes destinados a estacionamentos, comércio de veículos e similares, o valor do terreno poderá ser obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser empregada."

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

VE*TL% = Valor da Edificação * taxa de 5% a 10 % ao Ano método de renda simplificada.
Determinação da Locação na Região Pelo Avaliador = Valor de 5% Ano
V L = valor da Locação anual
Vv = Valor venal do imóvel
V LA= Vv X 7% = **R$ 403.110,00** x **5% = R$ 20.155,50**

VLA/12 = Valor da locação anual, dividido por 12 meses.
VLA/12 = R$ **20.155,50**/12=**R$ 1.679,63**

O valor da locação mensal é de **R$ 1.679,63 (**um mil seiscentos e setenta e nove reais e sessenta e três centavos).

O presente parecer é composto por 03 páginas digitadas, e assinadas pelo profissional abaixo.

Mafra-SC, 19/02/2026.

ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Digitally signed by ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Date: 2026.02.19 17:07:31 -03'00'

Erico Luiz Beninca

OPINIÃO MERCADOLÓGICA

1 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Mafra, pessoa jurídica, inscrito no CNPJ sob o n.º 83.102.509/0001-72, telefone celular (47) 0 3641-4000, telefone fixo (47) 3641-4000, e-mail @prefeituramunicipal, com sede na Avenida Prefeito Frederico Heyse, n.º 1386, Bairro Centro II Alto de Mafra, Mafra - Santa Catarina, CEP 89.300-070.

1.2 PROPRIETÁRIO

CASSIANO MARTIN HAU , braiseira, casado(a), pessoa física, portador do RG. -, inscrito no CPF sob o n.º 061.506.529-55, Engenheiro, telefone celular (47) 9 9955-3793, telefone fixo (47) 3641-4000, e-mail @cassianomartinhau, com residência na Rua Tenente Ary Rauen, n.º 368, Bairro Centro II Alto de Mafra, Mafra - Santa Catarina, CEP 89.300-052.

1.3 AVALIADOR

Erico Luiz Beninca, Brasileiro(a), casado(a), Corretor(a) de Imóveis, inscrito no CRECI /SC, sob o n.º 4129, inscrito no CNAI sob o n.º 1137, portador do R.G. 399.501.079-20 PC/SC, e CPF n.º 399.501.079-20, telefone celular (47) 9 8402-0320, e-mail ericobeninca40@gmail.com, residente e domiciliado na cidade de Mafra - SC.

2 OBJETIVO DA OPINIÃO MERCADOLÓGICA

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado do terreno URBANO, tipo de uso, e sua edificação, sito a Avenida Prefeito Frederico Heyse, n.º 172, Bairro Centro II Alto de Mafra, Mafra - SC para fins de **Avaliação Comercial** .

3 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA nº 17408

móvel urbano, com área de 296,60 m², correspondente ao lote A, situado na Avenida Frederico Heyse, lado par, esquina com a Rua Domingos Narlock, lado ímpar, no bairro Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC, com a seguinte descrição: Inicia-se no marco denominado '0=PPA', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM-SIRGAS 2000, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares

Relativas, Sistema UTM: E=619300,541 m e N=7111347,965 m, dividindo-o com a Avenida Frederico Heyse, lado par; daí segue confrontando com a Avenida Frederico Heyse, lado par, com o azimute de 197°47'19" e a distância de 19,90 m até o marco 'A1' (E=619294,462 m e N=7111329,017 m); daí segue confrontando com a Rua Domingos Narlock, lado ímpar, com o azimute de 287°47'19" e a distância de 15,00 m até o marco 'A2' (E=619280,179 m e N=7111333,599 m); daí segue confrontando com a Área (B) de Greyse Renata Hau, com o azimute de 18°43'59" e a distância de 20,07 m até o marco 'A3' (E=619286,624 m e N=7111352,605 m); daí segue confrontando com o Sindicato dos Trabalhadores Rurais, Matrícula 509, com o azimute de 108°26'10" e a distância de 14,67 m até o marco '0=PPA' (E=619300,541 m e N=7111347,965 m), início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito.

3.2 CARACTERISTÍCAS GERAIS DO TERRENO

3.2.1 **Forma:** Retangular

3.2.2 **Cota:** Na cota da rua

3.2.3 **Topografia:** Plana

3.2.4 **Superfície:** Seca

3.3 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Terreno localizado na Avenida Frederico Heyse, com toda a infraestrutura urbana, próximo à escola, igreja, supermercado, Corpo de Bombeiros, Polícia Militar, posto de combustível, lojas e agências bancárias.

3.4 VISTORIA DO IMÓVEL

Na data de 19/02/2026, na presença do senhor Vinícius Sabatke - Secretário de Controle Interno, vistoriei o imóvel e constatei que no mesmo encontra-se edificada uma construção em alvenaria, comercial e residencial, coberta com telhas de fibrocimento, com a área total de 534,80 m², sendo 329,80 m² comercial, na Avenida Prefeito Frederico Heyse, a qual recebeu o nº 172, no Bairro Centro I - Baixada, Mafra/SC, em bom estado de conservação.

3.5 ZONEAMENTO

CD - ZC3

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Mista

3.7 GRAVAMES

Não contém gravames

4 MERCADO

Boa aborção pelo mercado.

4 PRESSUPOSTO / RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4.1 O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões nele contidas, enquadrando-se o laudo como Avaliação;

4.2 Utilizamos os métodos mais recomendáveis, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;

4.3 O universo da pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelo signatário;

4.4 Da mesma forma, a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas é da responsabilidade do profissional que subscreve a presente peça;

4.5 O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido nas Normas da ABNT, 14.653 nos seus segmentos 01 e 02, além das exigências impostas por leis federais, estaduais e municipais e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética.

4.6 O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;

4.7 Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais.

4.8 Às análises e as conclusões contidas neste laudo baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados no mercado, preços de venda e etc. assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

5 DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL NOS ANEXOS

5.1 Curriculum do Avaliador
5.2 Localização do Imóvel por Satélite
5.3 Imagem(ens) da(s) Edificação(ões) - (Fotos)
5.4 Certidão de inteiro teor ou transcrição ou descritivosss + plantas
5.5 COFECI + Declaração de Avaliação Mercadológica

6 METODOLOGIA UTILIZADA

6.1 Terreno

A Opinião Mercadológica não requer metodologia definida em norma, conforme a Resolução-COFECI nº 1.066/2007 Art. 1º, Parágrafo Único, sendo geralmente embasada na experiência dos profissionais do mercado imobiliário. Desta forma, a determinação do valor do m² dos terrenos será informada pelo Avaliador.

6.2 Edificações

Para as edificações existentes, o Sistema Prático Imobiliário Colibri utiliza o Método Evolutivo (NBR 14653, item 8.2.4), compondo assim o valor do imóvel na sua totalidade. De acordo com a NBR 14653-2, o Método Evolutivo é aquele em que o valor do imóvel é estimado por meio da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização conforme a equação:

VI = (VT + CB) x FC

onde:

VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o valor da(s) benfeitoria(s)
FC é o fator de comercialização.

O valor das benfeitorias (edificações) no Sistema Prático Imobiliário Colibri é determinado utilizando o Custo Unitário Básico de construção – CUB, da última publicação oficial do Sinduscon do Estado em que o Imóvel está situado, para estimar o valor de construção e em seguida, aplicado o fator de depreciação. Nesta Avaliação, a depreciação será fundamentada no Método de Ross-Heidecke, que é

um método misto, considerando a idade real (Ross) e o estado de conservação (Heidecke). A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Sendo a fórmula VI = (VT + CB) x FC, com a sua equivalente VI = (VT x FC) + (CB x FC), o Fator de comercialização(FC) no Sistema Prático Imobiliário Colibri está incorporado no Valor do Terreno (VT x FC) e no Valor da Edificação (CB x FC). O FC está dividido nos componentes "Depreciação de CUB pelo Avaliador" e "Apreciação da Edificação", conforme descrito em [7] ELABORAÇÃO DOS CÁLCULOS. Em se havendo mais de uma edificação ou benfeitoria, calcula-se individualmente cada uma delas e soma-se o total.

VBtotal = VB1 + VB2 + ... + VBn

7 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

Os cálculos relativos ao Valor do Terreno, Depreciação da Edificação e Fator de Comercialização foram elaborados através do Sistema Prático Imobiliário Colibri, com os dados, critérios e parâmetros fornecidos pelo signatário desta avaliação, sendo este, responsável por todas as informações contidas neste documento. Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6 - Metodologia Utilizada].

Para a determinação do Valor do Imóvel no Sistema Prático Imobiliário Colibri, conforme descrito em [6] Metodologia Utilizada, é utilizada a fórmula VI = (VT + CB) x FC. Também explicado anteriormente, o valor de FC está incorporado no Valor do Terreno (VT x FC) e no Valor da Edificação (CB x FC). Desta forma, no Sistema, a composição do Valor total do imóvel será:

VI = (VT + CB) x FC = (VT x FC) + (CB x FC)

Onde:

(VT x FC) = TR = Valor do terreno atribuído pelo Avaliador
(CB x FC) = VB = Valor das Benfeitorias já depreciadas, considerando o FC.

7.1 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = TR + VB

7.2 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (TR)

TR = AT x Vm²

Onde:

TR = Valor do terreno;

AT = Área do terreno;

Vm² = Valor do m²

7.3 CÁLCULO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO (VB)

VB = (CUBx(1-(DCUB÷100))xAC)x(1-(DRH÷100))x(1+(AA÷100))

Onde:

VB = Valor da edificação ou benfeitoria;

CUB = Valor da CUB de acordo com o Padrão do Imóvel;

DCUB = Valor da depreciação da CUB pelo Avaliador;

AC = Área construída da edificação;

DRH = Valor da depreciação pela Tabela Ross-Heidecke (R-H);

AA = Apreciação do valor da edificação pelo Avaliador.

Nota: Os valores de DCUB e AA são inferências do Avaliador que influenciam o valor final da edificação para representar o Fator de Comercialização (FC).

8 APLICAÇÃO DA FÓRMULA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

TR = AT x Vm²

AT = 296,60 m²

Vm² = R$ 850,00

TR = AT(296,60 m²) x Vm²(R$ 850,00)

TR = R$ 252.110,00.

9 EDIFICAÇÕES AVALIADAS

9 1 Edificação 001

9.1.1 Padrão da Edificação:

CAL-8 A (Comercial Andares Livres Alto)

9.1.2 Descrição da Edificação

A sala comercial tem uma área de 59,83 m², contendo uma sala ampla e um

banheiro.

9.1.3 Observações da Edificação

Construída em alvenaria no ano de 2009, com área de 59,83 m², seu estado de conservação é entre regular e reparos simples. Para cálculos, utilizei o CUB, Sinduscon/SC, CAL-8-A (Comércio Andar Livre Alto), base janeiro/2026, no valor de R$ 3.251,85, depreciado pelo ano de construção e seu estado aparente pela Tabela Ross e Heidecke em 21,80%.

9.1.4 Vistoria da Edificação

Na data de 19/02/2026, na presença do senhor Vinícius Sabatke - Secretário de Controle Interno, vistoriei o imóvel e constatei que a sala comercial faz parte do imóvel edificado com a área total de 534,80 m², sendo 329,80 m² comercial, coberta com telhas de fibrocimento, situado na Avenida Prefeito Frederico Heyse, a qual recebeu o nº 172, no Bairro Centro I - Baixada, Mafra/SC, em bom estado de conservação entre regular e reparos simples.

9.1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO nº 1

VB1 = (CUBx(1-(DCUB÷100))xAC)x(1-(DRH÷100))x(1+(AA÷100))

CUB = R$ 3.251,85.
DCUB = (-0%)
Valor da CUB depreciada = R$ 3.251,85
AC = 59.38m²
Valor da Edificação antes da depreciação pela Tabela R-H = R$ 193.094,85
DRH = (-21,800%)
Valor da Edificação depois da depreciação pela Tabela R-H = R$ 151.000,18
AA = +0%
Valor da Edificação depois da Apreciação pelo Avaliador = R$ 151.000,18
Valor Final da Edficiação = **R$ 151.000,18**

10 VALOR ATRIBUÍDO AO TERRENO

R$ 252.110,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e cento e dez reais).

11 VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

R$ 403.110,18 (quatrocentos e três mil, cento e dez reais e dezoito centavos).

12 CONCLUSÃO FINAL

A Opinião sobre o valor do Imóvel está centrada no conhecimento de Mercado e na experiência profissional do Avaliador Imobiliário. No entanto, na metodologia adotada neste documento, somente o valor do terreno está no campo da determinação empírica, valor este inserido no cálculo do valor total do imóvel pelo Método Evolutivo, considerando as edificações e sua depreciação. Para tanto, propomos para o imóvel objeto desta Opinião mercadológica o valor de mercado de R$ 403.110,00 (quatrocentos e três mil e cento e dez reais).

O presente parecer é composto por 18 páginas digitadas e numeradas, assinadas pelo profissional abaixo.

Mafra-SC, 19 de Fevereiro de 2026

ERICO LUIZ BENINCA:39950107920

Digitally signed by ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Date: 2026.02.19 17:01:39 -03'00'

Erico Luiz Beninca

CRECI: 4129 / SC

CNAI: 1137

CURRICULUM DO AVALIADOR

Erico Luiz Beninca

DADOS PESSOAIS: Brasileiro, Casado, Nascido em 27 de novembro de1961, portador do CPF. 399.501.079-20 - CI. RG n.º 399.501.079-20 SC, com endereço comercial na Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 1250 - Centro – CEP: 89:300-070 - Mafra – Santa Catarina Mafra SC.

CONTATOS: 047-3642-2942 / 047-9.8402-0320 - ericobeninca40@gmail.com

Formação: Ensino Superior em Negócios Imobiliários UNC; Pós-graduado em Avaliação de imóveis – FAPRIME - MS.

CURSOS:

1. TTI – Técnico em Transações Imobiliárias.
2. Avaliação de Imóveis Diário das Leis.
3. Avaliação de Imóveis COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
4. Pericias Judiciais - Eng. e Perito Judicial Rui Juliano – SENGER-PR.

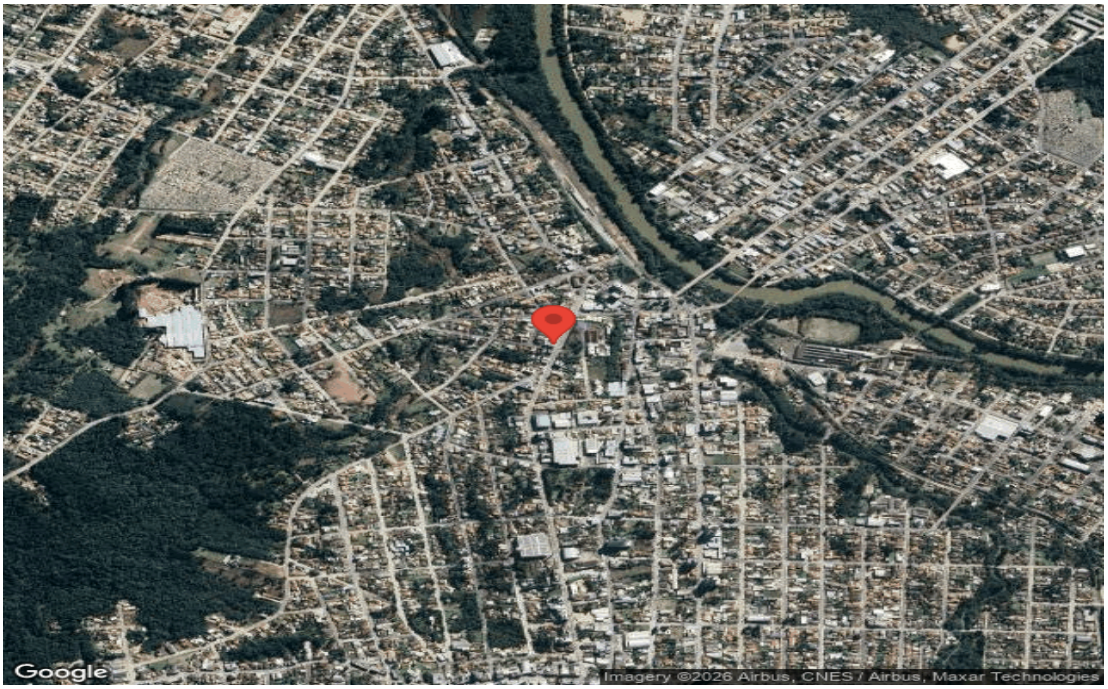
IDIOMAS:

1. Língua Portuguesa
2. Língua Italiana.

Experiência Profissional: Formado pelo CRECI/SC – n.º 4.129, no ano de 1988, atuando no mercado imobiliário há 35 anos, no ramo de Comercialização, Locação e Avaliações de imóveis Urbanos e Rurais, dentro da ABNT-NBR 14653-1 e 2 – Método Comparativo, Involutivo e Evolutivo.

PROPRIETARIO: Imobiliárias Beninca Imóveis e Riomafra Administradora de Imóveis Ltda, e Sócio da empresa SPI Colibri – Sistema de avaliação de imóveis www.cliqueavalie.com inscrito no Conselho Federal de Corretores de imóveis - CNAI sob nº 1137, Gestor imobiliário - Curso Superior em Tecnologia imobiliária pela Universidade do Contestado - Mafra/SC; Pós Graduado em Avaliação de imóveis pela Faculdade Prime do Mato grosso do Sul; faz parte da comissão de avaliação de imóveis de Santa Catarina; delegado Regional do CRECI/SC, planalto Norte catarinense, Conselheiro do CRECI/SC gestão 2025/2027.

MAPA DO IMÓVEL



fonte retirada em: 19/02/2026

Localização do Imóvel Avaliado:

ANEXO: CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR OU TRANSCRIÇÃO OU DESCRITIVOS + PLANTAS.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

CNM nº 107458.2.0017408-98

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE MAFRA-SC
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora

MATRÍCULA Nº: 17.408 **FICHA: 01**

Mafra-SC, em 04 de agosto de 2025

IMÓVEL: Imóvel urbano, com a área de **296,60m²**, correspondente ao lote A, situado na Avenida Frederico Heyse, lado par, esquina com a Rua Domingos Narlock, lado ímpar, no bairro Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC com a seguinte descrição: Inicia-se se no marco denominado '0=PPA', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 619300.541 m e N= 7111347.965 m dividindo-o com a Avenida Frederico Heyse, lado par; Daí segue confrontando com a Avenida Frederico Heyse, lado par com o azimute de 197°47'19" e a distância de 19.90 m até o marco 'A1' (E=619294.462 m e N=7111329.017 m); Daí segue confrontando com Rua Domingos Narlock, lado ímpar com o azimute de 287°47'19" e a distância de 15.00 m até o marco 'A2' (E=619280.179 m e N=7111333.599 m); Daí segue confrontando com a Área (B) de Greyse Renata Hau com o azimute de 18°43'59" e a distância de 20.07 m até o marco 'A3' (E=619286.624 m e N=7111352.605 m); Daí segue confrontando com o Sindicato dos Trabalhadores Rurais; Matrícula 509 com o azimute de 108°26'10" e a distância de 14.67 m até o marco '0=PPA' (E=619300.541 m e N=7111347.965 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito.

PROPRIETÁRIOS: 1) GREYSE RENATA HAU, inscrita no CPF sob o nº 008.682.229-25, nascida em 08/11/1983, brasileira, dentista, solteira, residente e domiciliada na Rua Domingos Narloch, nº 20, Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC; e **2) CASSIANO MARTIN HAU,** inscrito no CPF sob o nº 061.506.529-55, nascido em 20/09/1994, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, residente e domiciliado na Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 172, apartamento nº 101, Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 535, datada de 22 de Dezembro de 1977, no Livro nº 2-Registro Geral, deste 1º Ofício. A presente Matrícula foi aberta em cumprimento ao Mandado nº 310062871677 expedido em 30/07/2024 pelo Juiz de Direito, Dr. Yuri Lorentz Violante Frade, na Ação de Demarcação/Divisão nº 0004647-28.2007.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra/SC. Protocolo nº 55.399, livro nº 1, em 25/06/2025. Emolumentos: R$ 11,24. Selo de fiscalização: HNH39870-HLF0. V. FRJ: 2,55 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor total: R$ 14,35.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

R.-1/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.

DIVISÃO JUDICIAL : Em cumprimento ao Mandado nº 310062871677 expedido em 30/07/2024 pelo Juiz de Direito, Dr. Yuri Lorentz Violante Frade, na Ação de Demarcação/Divisão nº 0004647-28.2007.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra/SC, **procede-se ao registro da sentença homologatória da divisão do imóvel em que coube a GREYSE RENATA HAU e CASSIANO MARTIN HAU,** supra

Continua no Verso

Validade: 30 dias - Pedido nº 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

CNM nº 107458.2.0017408-98

Continuação da Matrícula Nº: 17.408 Fls: 01 verso

qualificados, **o terreno urbano desta matrícula,** no valor de mercado de R$ 500.000,00. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Data: 04 de agosto de 2025. Emolumentos: R$ 2.307,50 Selo de fiscalização: HNH39871-GUOG. Valor do FRJ: 524,49 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor do ISS: R$ 115,38. Valor total: R$ 2.947,37.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-2/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento nos termos do art. 683 do CNCGFE/SC , **procede-se a presente averbação para constar que sobre este terreno foi construída uma edificação comercial e residencial, em alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, com a área total de 534,80m², sendo 329,80m² comercial,** no valor de R$ 461.720,00, **e sendo 205,00m² residencial,** no valor de R$ 141.450,00, e no valor de mercado de R$ 1.559.540,09 (CUB), **na Avenida Prefeito Frederico Heyse a qual recebeu o nº 172, no Bairro Centro I - Baixada** , instruído da Certidão de Averbação nº 583-25-MSC-NEW, de 30/04/2025; do Habite-se nº 161-25-MSC-HAB, de 30/04/2025, expedidos pelo Município de Mafra/SC; da Certidão Positiva com Efeitos de Débitos Relativos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.006.88891/65-001, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13/02/2025. Data: 04 de agosto de 2025. Emolumentos: R$ 2.135,03 Selo de fiscalização: HNH39872-47IR. Valor do FRJ: 485,29 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor do ISS: R$ 106,75. Valor total: R$ 2.727,07.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-3/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
TRANSPORTE - USUFRUTO VITALÍCIO: Conforme registro oriundo do R.-8 da Matrícula nº 535 **permanece a reserva de usufruto vitalício,** nos seguintes termos: "Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha que deu origem aos registros R.-6/535 e R.-7/535, **JANICE APARECIDA TABORDA HAU, em virtude da sua cessão de meação, reservou para si o usufruto vitalício sobre uma parte ideal com a área de 148,30m²,** em comum no terreno aqui matriculado, com as mesmas características e confrontações, avaliada dita parte em R$ 45.000,00. Constou da escritura que o ITCMD foi recolhido na proporção de 50% do valor devido, devendo o saldo remanescente ser recolhido na extinção do usufruto ora reservado; dou fé." Data: 04 de agosto de 2025. Selo de fiscalização: HNH39873-AR2I. Valor do FRJ: R$ 0,00. Valor total: R$ 0,00.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-4/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
CASAMENTO: Conforme requerimento nos termos do art. 683 do CNCGFE/SC, instruído da Certidão de Casamento, **procede-se à averbação para constar que CASSIANO MARTIN HAU** , supra qualificado, **casou-se** em 23/01/2024, pelo regime da comunhão parcial de bens, **com ANGELINA CANHA,** inscrita no CPF sob o nº 096.550.119-17, nascida em 16/05/1995, administradora de empresa, bra sileiros, residentes e domiciliados na Rua Tenente Ary Rauen, nº 368, bairro Centro, nesta cidade de Mafra/SC

Continua na Folha: 02

Validade: 30 dias - Pedido nº 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

Validade: 30 dias - Pedido nº 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula n°: 17.408 (até R/Av-4)
CNM nº 107458.2.0017408-98

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula n° 17.408 do Livro 2 - Registro Geral, CNM nº 107458.2.0017408-98, extraída nos termos do §1° do artigo 19 da Lei n° 6.015/73.

Emolumentos:	Isento
Valor do FRJ:	R$ 0,00
ISS:	
Total:	R$ 0,00

O referido é verdade e dou fé.

Mafra 10 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
GAK20421-LFN7
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias - Pedido n° 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)


Planta subsolo
Planta 1º piso– térreo
PL. SITUAÇÃO
VISTO

ANEXO: COFECI + DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Anexo V

C O F E C I
11ª Região - Santa Catarina
DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Erico Luiz Beninca, CPF nº 39950107920, RG nº 1093942 SSP/SC, CRECI nº 4129, Endereço: Rua Nicolau Bley Neto 661 661, Casa Centro I Baixada, Mafra-SC. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Escritório

Por solicitação de:
Nome do Cliente: PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA

MAFRA-SC , 19 de Fevereiro de 2026

ERICO LUIZ BENINCA:39950107920 Digitally signed by ERICO LUIZ BENINCA:39950107920 Date: 2026.02.19 17:02:20 -03'00'

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 124628



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 124628, 19 de Fevereiro de 2026

Avaliação elaborado através do Portal Sistema Prático Imobiliário Colibri. Todos os direitos reservados.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: JANICE APARECIDA TABORDA HAU
CPF: 419.052.969-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 18:37:57 do dia 23/02/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 22/08/2026.
Código de controle da certidão: **C8E2.213E.F342.EA82**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **JANICE APARECIDA TABORDA HAU**
CNPJ/CPF: **419.052.969-91**

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	**Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão:	**260140066414849**
Data de emissão:	**19/02/2026 14:55:24**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	**18/08/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: http://www.sef.sc.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 19/02/2026 14:55:24

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 19/02/2026

MUNICÍPIO DE MAFRA

Verificar autenticidade

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NÚMERO CERTIDÃO:	DATA DA EMISSÃO:	DATA DA VALIDADE:	FINALIDADE:
3427/2026	19/02/2026	18/08/2026	Certidão de Pessoa

NOME/RAZÃO SOCIAL:	CPF/CNPJ:
JANICE APARECIDA TABORDA HAU	419.052.969-91

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:	ATIVIDADE FISCAL:
	Não consta

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO:

Logradouro: Av. Frederico Heyse, 172 — Complemento:

Bairro: CENTRO — CEP: 89300-000

AVISO:

Até o momento não constam débitos em aberto.

DESCRIÇÃO:

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências com base nos dados acima informados, relativas a tributos de competência do Município de Mafra.

Obs: Este documento foi emitido sem emendas, rasuras ou borrões, a existência de qualquer um destes torna este nulo.

CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO

C263427N1542D94

A autenticidade desta poderá ser confirmada na página da Município de Mafra
www.mafra.sc.gov.br

Município de Mafra — Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 1386

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: JANICE APARECIDA TABORDA HAU
CPF: 419.052.969-91
Certidão nº: 10942470/2026
Expedição: 19/02/2026, às 15:02:22
Validade: 18/08/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **JANICE APARECIDA TABORDA HAU,** inscrito(a) no CPF sob o nº **419.052.969-91, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **419.052.969-91**

Nome: **JANICE APARECIDA TABORDA HAU**

Data de Nascimento: **19/10/1963**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **anterior a 10/11/1990**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **10:37:14** do dia **24/02/2026** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **B913.6E00.5485.EE4D**

Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS

Sr(a). contribuinte,

Não existe registro de Inscrição Estadual na Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina para CPF 419.052.969-91.

Modelo aprovado pela Portaria SEF nº 375, de 26/08/2003.
Emitido em **23/02/2026 14:10:05** (data e hora de Brasília).

DECLARAÇÃO

Eu, **JANICE APARECIDA TABORDA HAU,** brasileira, portadora do CPF nº 419.052.969-91, residente e domiciliada na Av. Frederico Heyse, nº 172, apartamento 101, Centro, Mafra/SC, na qualidade de proprietária e locadora de imóvel, **DECLARO,** para os devidos fins e sob as penas da lei, que:

- *Não possuo empregados, inexistindo vínculo trabalhista de qualquer natureza sob minha responsabilidade;*
- *Não exerço atividade empresarial, atuando exclusivamente como pessoa física;*
- *Não estou obrigada a manter cadastro junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) na condição de empregadora, uma vez que inexiste fato gerador que imponha tais obrigações legais.*

Declaro, ainda, que as informações acima são verdadeiras e prestadas para fins de instrução de processo administrativo de locação de imóvel, ciente de que a omissão ou prestação de informações falsas poderá ensejar as sanções legais cabíveis.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Mafra/SC, 25 de fevereiro de 2026.

1º TABELIONATO MAFRA/SC

Janice Aparecida T. Hau

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
CPF nº 419.052.969-91

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Prefeito Frederico Heyse, 552 - Centro - Baixada | Mafra-SC
CEP: 89300-184 | Fone: (47) 3642-4949 | 1tabdemafra@gmail.com
Tabelião: *Alessandro Rodrigo Menezes*

RECONHECIMENTO

Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA:
JANICE APARECIDA TABORDA HAU (HTL67635-CE8C)
****
Emolumentos: 1 Reconhecimento de firma autêntica R$ 6,69 | ISS R$ 0,33 | FRJ R$ 1,49 | Total R$ 8,41 | Recibo Nº 464687.
Confira os dados do ato em http://selo.tjsc.jus.br/
Mafra - 26 de fevereiro de 2026

MAISA SARA PEREIRA DE JESUS - Escrevente Notarial
Confira os dados do ato no site: http://selo.tjsc.jus.br

1º TABELIONATO MAFRA NOTAS E PROTESTO

Digitalizado com CamScanner

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, Alto de Mafra (Centro II), CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 001/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Responsável pela Demanda: Vinícius Sabatke Matrícula nº: 254837002

E-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

1.Objeto: Contratação, por dispensa de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à **instalação e funcionamento da unidade da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel que proporcione espaço físico suficiente, com ambientes segregados e reservados, assegurando isolamento acústico e condições de confidencialidade necessárias ao pleno exercício das funções institucionais, bem como ao atendimento eficiente das demandas administrativas e legais inerentes à Secretaria.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**1**	**1**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,38 m², situado na Rua Domingos Narloch, 8, sala 01, Centro, Mafra/SC	**Locação imobiliária**	**Continuado**

(*) Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia.
(**) Consumo; permanente; continuado; não continuado.

4. **Grau de prioridade da compra: Alto.**

5. Estimativa de valor: R$ 1.500,00 mensal – R$ 18.000,00 anual.

6. Prazo de entrega/execução: A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até 5 dias úteis, a partir da data da assinatura do contrato.

Local de entrega/execução: Rua Domingos Narloch, 8, sala 01, Centro, Mafra/SC

7. Vinculado ou dependente da contratação de outro Documento de Formalização de Demanda: Não.

8. Indicação do Gestor do Contrato: Waléria Cristiane Pacheco

9. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Dircélia Mazur Pils

OBSERVAÇÕES: Base Legal – Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

Mafra - SC, 23 de fevereiro 2026.

De acordo,

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, no bairro Alto de Mafra (Centro II),
CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE **I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;**	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	A contratação tem por finalidade viabilizar a instalação da nova sede da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, garantindo espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais. A demanda decorre do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico e de ambientes segregados para o adequado desempenho das funções. Destaca-se que as atividades desempenhadas pela Secretaria envolvem auditorias internas, ações correcionais, atividades de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso, exigindo ambiente reservado, silencioso e com condições estruturais que assegurem a confidencialidade das informações e o adequado funcionamento das atividades administrativas.

ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO **II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;**	
	( ) Sim. **Especificar item do PCA**:.

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(X) Não.	**Providências**: A necessidade da contratação surgiu em decorrência da reestruturação administrativa da Secretaria e do aumento do quadro funcional, situação que demandou adequação emergencial do espaço físico.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO **III - requisitos da contratação;**		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	( ) Bem. ( ) Serviço. (X) Locação de imóvel	
QUAL A NATUREZA?	(X) Continuada.	(X) Com monopólio. ( ) Sem monopólio.
	( ) Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	( ) 30 dias (pronta entrega). ( ) 180 dias. (X) 12 meses. ( ) Outro: nnn	( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	( ) Sim. (X) Não.	

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, de controle, fiscalização e promoção da integridade na gestão pública, em conformidade com o interesse público. A contratação enquadra-se como **hipótese de contratação direta**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, considerando tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e estrutura atendem às necessidades específicas da Administração, sendo inviável a competição em razão da singularidade do objeto. O imóvel proposto localiza-se na Rua Max Langer, nº 172, sala 01 - Subsolo, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², de propriedade do Sra. Janice Aparecida Taborda Jaú, CPF: 419.052.969-91. A escolha do imóvel fundamenta-se em sua localização central, acessibilidade ao público e adequação da estrutura física às demandas operacionais da Secretaria. **Condições da locação:** • Valor mensal do aluguel: R$ 1.500,00 (Mil e quinhentos), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • IPTU: a verificar, referente ao exercício de 2026; • Consumo de água: medição individual, com ônus a cargo da locatária; • Consumo de energia elétrica: medição individual, com ônus a cargo da locatária. Registra-se que a contratação observa os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento e economicidade**, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como atende às diretrizes de governança, gestão de riscos e controles internos aplicáveis à Administração Pública.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	( ) Sim. **Especificar**: (*Indicar o critério ou prática*). (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	( ) Sim. (x) Não.
	(X) Sim. **Especifique: Garantias e obrigações contratuais da imobiliária/proprietários:**

Comentado [VS1]: Ajustar

HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA CONTRATUAL?	• Garantir que o imóvel esteja em plenas condições de uso, segurança e habitabilidade durante toda a vigência do contrato; • Manter a regularidade documental do imóvel (matrícula, IPTU, habite-se, etc.), assegurando que não haja pendências judiciais ou tributárias; • Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel (instalações elétricas, hidráulicas, telhado e alvenaria); • Permitir vistoria técnica do imóvel pelo Município sempre que necessário; • Assegurar a continuidade da locação pelo prazo contratual, salvo por interesse público devidamente justificado pelo Município; • Responder por quaisquer ônus ou reivindicações de terceiros relacionados à propriedade do imóvel. ( ) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO?	(X) Sim. **Prazo:** *1 ano de garantia* ( ) Não.

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO **IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;**	
COMO SE OBTEVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	( ) Análise de contratações anteriores. (X) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 59,38 m² localizado em área central do Município de Mafra, que atenda a necessidade de implementação de escritórios e possua todas as documentações necessárias para a emissão de alvará de funcionamento.

ESPECIFICAÇÃO	

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**1**	**1**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59 38 m², situado na R. Domingos Narloch, 8 - Sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270

LEVANTAMENTO DE MERCADO **V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;**	
ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	( ) Consulta a fornecedores. ( ) Contratações similares. ( ) Internet. ( ) Audiência pública. (X) Outro. **Especificar**: Os responsáveis pela Secretaria de Governo realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.
ALTERNATIVAS POSSÍVEIS	**Solução 1:** Locação de imóvel (solução viável) Contratação de imóvel por meio de locação, atendendo aos requisitos de área, infraestrutura e localização necessários ao pleno funcionamento Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade **Vantagens:** • Disponibilização imediata de espaço adequado, sem necessidade de obras. • Flexibilidade contratual, permitindo mudança futura caso haja alteração de demanda. • Custos proporcionais ao uso e sem necessidade de investimento em construção ou reforma. • Atende às exigências de funcionalidade, privacidade e conforto nos atendimentos. • A contratação é temporária, pois à pretensão de mudança para unidade própria futuramente. **Desvantagens:**

	• Geração de despesa continuada com pagamento mensal de aluguel. **Conclusão:** Diante da urgência em adequar o espaço e da inexistência de imóvel próprio disponível, esta solução é a mais viável técnica e economicamente para a Administração.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? (X) Sim. ( ) Não.
	Solução 2: Reforma ou adequação de imóvel próprio do Município (solução não viável)
	Descrição Utilização de imóvel pertencente ao Município, mediante a realização de reformas ou adequações estruturais, com a finalidade de abrigar a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. **Vantagens** • Eliminação dos custos mensais com locação de imóvel. • Aproveitamento do patrimônio público já existente, evitando a contratação de imóvel de terceiros. **Desvantagens** • Inexistência, no momento, de imóvel público disponível que atenda às características técnicas e funcionais necessárias. • Elevado custo financeiro e longo prazo para execução das reformas e adequações estruturais. • Necessidade de interrupção ou comprometimento das atividades durante o período de obras. **Conclusão** Diante do exposto, a alternativa mostrou-se tecnicamente e financeiramente inviável, considerando a ausência de imóvel compatível e a urgência na implantação do novo espaço físico para atendimento das demandas da Secretaria.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.
	Solução 3: Construção de nova sede para o Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade (solução não viável)

	Descrição Construção de prédio próprio, destinado exclusivamente a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, projetado de forma a atender às necessidades específicas e à estrutura organizacional do órgão. **Vantagens** • Solução definitiva, com plena adequação às demandas operacionais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. • Maior autonomia administrativa e melhor aproveitamento do espaço físico, conforme as atividades desenvolvidas pelo órgão. **Desvantagens** • Elevado custo de investimento, com necessidade de previsão de dotação orçamentária específica. • Longo prazo para execução, incompatível com a urgência da demanda apresentada. • Necessidade de elaboração de projeto técnico, realização de processo licitatório e acompanhamento da execução da obra. **Conclusão** Embora apresente vantagens sob o aspecto da adequação permanente e da autonomia funcional, a alternativa revela-se inviável no cenário atual, em razão dos elevados custos e dos prazos prolongados envolvidos em sua implementação.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após a análise das alternativas apresentadas, conclui-se que a **locação de imóvel** é a solução mais adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico para o funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. A opção apresenta melhor relação entre custo, tempo de implementação e atendimento às exigências funcionais do órgão, especialmente no que se refere à realização de elaboração de relatórios, auditorias, perícias entre outras atividades competentes. As demais soluções analisadas — **reforma de imóvel próprio** e **construção de nova sede** — foram consideradas inviáveis no momento, seja pela inexistência de imóvel público com características compatíveis, seja pelos elevados custos e prazos que implicariam.

	Dessa forma, a contratação de imóvel por meio de **locação** mostra-se a medida mais eficiente e economicamente vantajosa, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	(X) Sim. ( ) Não.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

MEIOS USADOS NA PESQUISA	( ) Painel de preços. ( ) Contratações similares. ( ) Banco de Preços. (X) Fornecedores. ( ) Internet. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o meio*).

ESTIMATIVA DE PREÇO

Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
1	Locação de (01) um imóvel, Rua Max Langer, nº 172, sala 01 - Subsolo, Mafra/SC, com área total de 59,38 m²	R$ 1.500,00 mensal	12	R$ 18.000,00 anual.
		TOTAL		R$ 18.000,00

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

O QUE SERÁ CONTRATADO?	Contratação de locação de imóvel urbano, Localizado na Rua Max Langer, nº 172, sala 01 - Subsolo, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², para instalação da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais, preservação do sigilo das informações e melhoria das condições de trabalho.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	( ) Sim. **Justificativa**: (x) Não.

HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	(X) Sim.	A inclusão de cláusulas de manutenção no contrato de locação é necessária para garantir a **conservação, segurança e plena funcionalidade do imóvel** durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as **responsabilidades do locador quanto à realização de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos**, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável. Além disso, tais disposições **protegem o interesse público**, evitando gastos indevidos da Administração com reparos que não são de sua responsabilidade e assegurando que o imóvel continue apto a abrigar as atividades da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, sem prejuízo ao atendimento da população. As cláusulas de manutenção também permitem maior **previsibilidade contratual e controle patrimonial**, garantindo que eventuais danos, desgastes ou falhas sejam sanados de forma tempestiva e com qualidade.
	( ) Não.	

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	( ) Sim.	(*Indicar o motivo*).		
	(X) Não. **Por quê?**	(X) Objeto indivisível.	( ) Perda de escala.	
		( ) Tecnicamente inviável.	( ) Economicamente inviável.	
		( ) Aproveitamento da competitividade.	( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o motivo*).	

RESULTADOS PRETENDIDOS

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	(X) Manutenção do Funcionamento Administrativo	( ) Redução de Custos
	( ) Redução dos Riscos do Trabalho	( ) Aproveitamento de Recursos Humanos
	( ) Serviço/Bem de Consumo	( ) Ganho de Eficiência
		(X) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)	
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	1. **Disponibilização imediata de espaço adequado** para instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Integridade e Compliance. 2. **Adequação da infraestrutura do imóvel** às necessidades administrativas do órgão, sem necessidade de obras extensas. 3. **Flexibilidade para ajustes futuros** ou eventual mudança, conforme alterações na demanda ou reestruturação administrativa. 4. **Conformidade com normas legais e administrativas**, garantindo acessibilidade e segurança no uso do imóvel. 5. **Eficiência na utilização de recursos públicos**, evitando investimentos elevados em construção ou reforma de imóveis próprios. 6. **Melhoria da qualidade do serviço prestado de controladoria.**	

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	(X) Sim.	**Especificar**: 1. **Vistoria técnica do imóvel:** Realização de inspeção por profissionais da Prefeitura para atestar que o imóvel atende às exigências de infraestrutura, acessibilidade e segurança. 2. **Validação das adequações necessárias:** Conferência e aprovação das pequenas reformas ou adaptações (como instalação de banheiro adicional, divisórias e rede elétrica/logic) antes da ocupação. 3. **Definição de responsabilidades contratuais:** Inclusão de cláusulas de manutenção, conservação e reparos, garantindo que o imóvel se mantenha em condições adequadas durante todo o período da locação. 4. **Assinatura do contrato:** Formalização da locação, com todas as garantias legais e administrativas previstas. 5. **Planejamento da mudança e instalação da unidade:** Organização da transferência de mobiliário, equipamentos e estrutura do órgão para o novo imóvel, assegurando mínima interrupção dos serviços.
	( ) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES **XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;**		
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	(x) Sim.	**Especificar**: 1) Contratação de empresa especializada em fornecimento e montagem de divisórias de Drywall 2) Contratação de Telefonia 3) Contratação de Internet. 4) Aquisição de equipamentos eletrônicos e móveis para escritório. 5) Aquisição de ar-condicionado.
	( ) Não.	**Providências**: 1) A Prefeitura de Mafra já possui um Registro de Preço para esse tipo de Serviço (Ata de Registro de Preços Nº 056/2025), sendo necessária apenas a solicitação do serviço por meio da ATA.

	2) Contratação de telefonia através de processo licitatório vigente. 3) Contratação de Internet através de processo licitatório. 4) Aquisição de materiais, móveis, equipamentos através de Atas já disponíveis e também através do CINCatarina. 5) Aquisição através da Ata 004/2025.

IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO **XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;**		
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	( ) Sim.	**Especificar os impactos**: *(Detalhar impactos e possíveis medidas de mitigação dos riscos. Os impactos podem ser tanto positivos, quanto negativos)*
	(X) Não.	

CONCLUSÃO **XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.**	
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	(X) Sim. ( ) Não.

Mafra - SC, 23 de fevereiro de 2026.

De acordo,

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Estudo Técnico Preliminar nº 001/2026

Proposta Locação

De Mauricio Prüess <mauriciopruess@hotmail.com>
Para vinicius@mafra.sc.gov.br <vinicius@mafra.sc.gov.br>
Data 2026-02-23 14:39

PROPOSTA DE LOCAÇÃO PREFEITURA - VINICIUS 23.02.26.pdf (~293 KB)

Boa tarde tudo bem?

Segue em anexo.

Att



Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
https://mafra.aprova.com.br/consulta/process/view/mafrasc/161-25-MSC-HAB/5bbdxiuw

Prefeitura Municipal de Mafra

Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano
Av. Prefeito Frederico Heyse, 1386
Centro II Alto de Mafra - Mafra - SC - Brasil
Telefone +55 (47) 3641-4000
https://www.mafra.sc.gov.br/

Habite-se
161-25-MSC-HAB

Proprietário :	CPF/CNPJ do Proprietário:
CASSIANO MARTIN HAU	06150652955

Endereço

Logradouro			
Avenida Prefeito Frederico Heyse			
Bairro	**Loteamento**	**Quadra**	
Centro I Baixada	NÃO CONSTA	NÃO ESPECIFICADA	
Lote	**Matrícula**	**Área do Terreno**	**Inscrição Imobiliária**
NÃO ESPECIFICADO	535	296,60	01.01.030.0150.004

Alvará de Construção

Número	Aprovado em
Zoneamento	
CD-ZC3	

Habite-se

Tipo
Parcial

Quadro de Áreas

Tipo de Ação	Tipo de Uso	Tipo de Material	Área
Regularização	Residencial Unifamiliar	Alvenaria	534.8

Observações

Certidão de habite-se de edificação comercial e residencial em alvenaria com área total de 534,80m², sendo 329,80m² comercial e 205,00m² residencial, conforme alvará de construção nº 159/2008 de 20 de agosto de 2008, num terreno urbano com área de 593,20m², matriculado sob nº 535 da 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Mafra, situado na Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 172, no bairro Centro I- Baixada, estando a mesma concluída de acordo com o código de obras e com o projeto exibido.

Analisado por

Nome	Data
Debora Kahlow Schossig	30/04/2025, 11:56:23

Conferido por

Nome	Data

Debora Kahlow Schossig	28/02/2025, 13:59:33

Deferido por

Nome	Crea/Cau	Data
Jerusa Janaina Dutra	CREA SC 057.159-6	13/05/2025 09:24:45

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Governo, Desenvolvimento Econômico, Turismo e Cidadania
Centro de Empreendedorismos Osmar Werner - CEOW
R. Pioneiro Erom Max Langer, 1-117 – Centro II Alto de Mafra-
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: administrativo.governo@mafra.sc.gov.br

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto a contratação de locação de imóvel destinado à instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Controle Interno, Compliance e Integridade de Mafra com recursos do orçamento municipal.

II. DA INEXIGIBILIDADE

Diz o art. 3º do Decreto Municipal nº 5407/24:

> *Art. 3º O procedimento de contratação de direta, será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:*
> *I – documento de formalização de demanda e, podendo, se for o caso, apresentar estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*
> *II – estimativa de despesa;*
> *III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento aos requisitos exigidos, podendo ser dispensado;*
> *IV – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
> *V – comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*
> *VI – razão de escolha do contratado;*
> *VII – pesquisa e justificativa de preços nos termos do regulamento municipal;*
> *VIII – autorização da autoridade competente;*
> *IX – divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas e do extrato da contratação no Diário Oficial dos Munícios de Santa Catarina, no prazo de 10 dias úteis da autorização de compra pela autoridade competente;*

Os atos em que se verifique a inexigibilidade de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como exceções a este princípio. Assim, este tipo de ato trata-se de ato discricionário, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.

Os órgãos responsáveis devem fundamentar a decisão de inexigibilidade, demonstrando que a situação se enquadra em uma das hipóteses legais. Além disso, o processo de contratação deve observar princípios como publicidade, moralidade, eficiência, isonomia e outros que regem a administração pública.

A inexigibilidade de licitação é uma das hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as normas gerais de licitação e contratação para administração pública. Segundo o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, nos casos e nas condições previstas na lei.

Nesse sentido o professor Marçal Justen Filho, um dos maiores especialistas em direito administrativo do Brasil, nos ensina:

> *"A inexigibilidade de licitação é uma exceção ao princípio da obrigatoriedade da licitação, e por isso deve ser utilizada com cautela. A justificativa da inexigibilidade deve ser clara e fundamentada, com a apresentação de*

elementos concretos que comprovem a existência dos requisitos legais." (Marçal Justen Filho)

A justificativa da inexigibilidade de licitação é um documento essencial para a validade da contratação direta e deve ser fundamentada em elementos concretos que comprovem a existência das características legais da inexigibilidade, a saber: objeto único ou singular, ausência de competição e interesse público.

III. DA JUSTIFICATIVA DA MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

No caso em questão, a presente contratação direta enquadra-se no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tendo como valor mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais. A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel que proporcione espaço físico suficiente, com ambientes segregados e reservados, assegurando isolamento acústico e condições de confidencialidade necessárias ao pleno exercício das funções institucionais, bem como ao atendimento eficiente das demandas administrativas e legais inerentes à Secretaria.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade integra as dependências do Paço Municipal, onde lhe foi cedida uma sala com aproximadamente 15 m². Todavia, o espaço é compartilhado com outros setores da Administração Pública, o que acarreta limitações significativas ao adequado funcionamento da Secretaria.

Essa condição compromete a organização interna e o necessário sigilo das informações tratadas, além de gerar constantes interferências sonoras decorrentes do atendimento ao público realizado por outros setores, prejudicando a concentração e a eficiência das atividades desenvolvidas. Ademais, o espaço atualmente disponibilizado mostra-se insuficiente para atender à futura demanda, considerando o aumento previsto do quadro de servidores lotados na Secretaria.

O mapa de risco, resta-se dispensado conforme disposto no §4º, art. 3º e inciso III, art. 6º do Decreto Municipal 5407/24 e a divulgação de aviso prévio em sítio eletrônico oficial não é cabível, visto que, se houvesse possibilidade de competição não se enquadraria em uma inexigilidade.

IV. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Em atenção aos presentes autos, foi realizada uma pesquisa de preços em algumas imobiliárias da cidade de Mafra, não identificando imóveis compatíveis com a estrutura necessária e preço acessível. Entretanto, identificamos o imóvel da Sra. Janice Aparecida Taborda Jaú, que apresentou proposta comercial cujos valores, conforme documentação anexa, mostram-se compatíveis com o mercado e/ou com aqueles já praticados em contratações anteriores pela Administração, de acordo com a avaliação especializada de perito e da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Mafra/SC.

O imóvel disponibilizado pela pessoa supracitada é adequada e atende de forma justa e necessária às necessidades da Administração. A exclusividade do imóvel justifica-se pelas especificidades, localização e adequação às demandas da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, sendo essas as únicas e legítimas razões para a escolha da fornecedora Sra. Janice Aparecida Taborda Jaú.

V. DA SELEÇÃO

A empresa selecionada neste processo, para efetivação do objeto, foi:

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: JANICE APARECIDA TABORDA JAÚ
CPF: 419.052.969-91
ENDEREÇO: Av. Frederico Heyse, 172 - apto 101 - Centro - Mafra/SC
VALOR TOTAL ANUAL: R$ 18.000,00 (Dezoito mil reais).

VI. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Segundo o art. 7º do Decreto Municipal nº 5407/24, Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, aplica-se o disposto no art. 5º, no que couber:

> *Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:*
> *I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, quando possível, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *II – editais de licitação e contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, além de contratações anteriores do próprio órgão, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo Federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;*
> *IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício, e-mail, ou aplicativo de mensagens instantâneas, neste último caso, desde que sejam comprovadas as conversas através de print de tela, colacionado a um documento no qual deverá especificar nome da empresa, CNPJ, data e horário da pesquisa, bem como a identificação e assinatura do servidor responsável pela cotação. Para cotação direta com, no mínimo 3 (três) fornecedores, deverá ser apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.*
> *V - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, disponível no PNCP.*
> *§ 1º Para contratação mediante inexigibilidade deverá constar no processo, no que for aplicável, as exigências dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 5º do art. 74 da lei 14.133 de 2021.*

A escolha destas fontes de pesquisa justifica-se por representarem referências idôneas e atualizadas do mercado local, obtidas a partir da visualização de anúncios de imóveis situados nas proximidades da Prefeitura de Mafra, buscando-se, assim, centralizar ao máximo os serviços públicos ofertados à população.

O imóvel objeto da contratação apresenta localização privilegiada, em área central e de fácil acesso, adequada às demandas da Secretaria de Controle Interno, Compliance.

Desta feita, fica configurado que o preço contratado é compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado nas avaliações e documentos em anexo, po-

dendo a Administração proceder à contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, uma vez comprovadas a razoabilidade, a economicidade e a vantajosidade do ajuste.

VII. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei 14.133/21. Porém, excepcionalmente, a lei prevê a possibilidade de dispensa total ou parcial dos documentos, notadamente, os previstos nos artigos 62 a 69, conforme estabelecido no inciso III do art. 70 da Lei 14.133/21.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os anexos:

CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	B913.6E00.5485.EE4D	24/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C8E2.213E.F342.EA82	23/02/2026	22/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140066414849	19/02/2026	18/08/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	3427/2026	19/02/2026	18/08/2026
	Declaração CND INSS FGTS		25/02/2025	
	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	10942470/2026	19/02/2026	18/08/2026

VIII. CONCLUSÃO

Considerando o exposto, conclui-se que a referida contratação está inexigível de licitação, nos termos do art. 74 da Lei 14.133/2021. Sendo assim, aprovo e autorizo a continuidade da contratação.

Mafra – SC, 27 de fevereiro de 2026.

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Intgridade
Rua Pioneiro Erom Max Langer, 1-117, Centro II, Mafra/SC
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius @mafra.sc.gov.br

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	Quant.	Unid. Med.	DESCRIÇÃO DO ITEM	1º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO	2º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO	3º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO	MEDIANA	VALOR TOTAL (r$)
1	**12**	**mês**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270	**R$ 1.067,83**	**R$ 1.500,00**	**R$ 1.679,63**	**R$ 1.500,00**	**R$ 18.000,00**
			Valor Total Global:	**R$ 12.813,96**	**R$ 18.000,00**	**R$ 20.155,56**	**R$ 18.000,00**	**R$ 18.000,00**

1) Os orçamentos anexos a esta solicitação foram recolhidos de (03) três fontes distintas e são de responsabilidade do(a) Servidor(a) Vinícius Sabatke, lotado(a) na Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. As referências de preço compreendem: I - Avaliação elaborada pela Comissão de Avaliação de Imóveis e Arbitramento de Aluguéis da Prefeitura Municipal de Mafra; II-Proposta Coletada com a imóbiliária responsável pelo imóvel; III- Laudo Técnico emitido por perito imobiliário indepentente, devidamente habilitado e sem vínculo com a administração pública ou com a empresa imobiliária ofertante. Sendo que as duas referências, sendo uma indicada pela Comissão de Avaliação de imóveis e Arbitramento de Aluguéis, e a outra pelo Perito imóbiliário foram utilizados apenas como referência de análise para refletir o preço praticado no mercado e garantir a viabilidade da locação pretendida e não como valor a ser contratado.

Mafra – SC, 23 de fevereiro de 2026.

De acordo,

VINÍCIUS SABATKE
Secretario Controle Interno, Compliance e Integridade.

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

CNM nº 107458.2.0017408-98

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO E COMARCA DE MAFRA-SC
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora

MATRÍCULA Nº: 17.408 **FICHA: 01**

Mafra-SC, em 04 de agosto de 2025

IMÓVEL: Imóvel urbano, com a área de **296,60m²**, correspondente ao lote A, situado na Avenida Frederico Heyse, lado par, esquina com a Rua Domingos Narlock, lado ímpar, no bairro Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC com a seguinte descrição: Inicia-se se no marco denominado '0=PPA', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS 2000, MC-51°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 619300.541 m e N= 7111347.965 m dividindo-o com a Avenida Frederico Heyse, lado par; Daí segue confrontando com a Avenida Frederico Heyse, lado par com o azimute de 197°47'19" e a distância de 19.90 m até o marco 'A1' (E=619294.462 m e N=7111329.017 m); Daí segue confrontando com Rua Domingos Narlock, lado ímpar com o azimute de 287°47'19" e a distância de 15.00 m até o marco 'A2' (E=619280.179 m e N=7111333.599 m); Daí segue confrontando com a Área (B) de Greyse Renata Hau com o azimute de 18°43'59" e a distância de 20.07 m até o marco 'A3' (E=619286.624 m e N=7111352.605 m); Daí segue confrontando com o Sindicato dos Trabalhadores Rurais; Matrícula 509 com o azimute de 108°26'10" e a distância de 14.67 m até o marco '0=PPA' (E=619300.541 m e N=7111347.965 m); início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito.

PROPRIETÁRIOS: 1) GREYSE RENATA HAU, inscrita no CPF sob o n° 008.682.229-25, nascida em 08/11/1983, brasileira, dentista, solteira, residente e domiciliada na Rua Domingos Narloch, n° 20, Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC; e **2) CASSIANO MARTIN HAU,** inscrito no CPF sob o n° 061.506.529-55, nascido em 20/09/1994, brasileiro, engenheiro civil, solteiro, residente e domiciliado na Avenida Prefeito Frederico Heyse, n° 172, apartamento nº 101, Centro I Baixada, nesta cidade de Mafra/SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 535, datada de 22 de Dezembro de 1977, no Livro nº 2-Registro Geral, deste 1º Ofício. A presente Matrícula foi aberta em cumprimento ao Mandado n° 310062871677 expedido em 30/07/2024 pelo Juiz de Direito, Dr. Yuri Lorentz Violante Frade, na Ação de Demarcação/Divisão n° 0004647-28.2007.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra/SC. Protocolo nº 55.399, livro nº 1, em 25/06/2025. Emolumentos: R$ 11,24. Selo de fiscalização: HNH39870-HLF0. V. FRJ: 2,55 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor total: R$ 14,35.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

R.-1/17.408 - Protocolo n° 55.399, no Livro n° 1. Em 25 de junho de 2025.

DIVISÃO JUDICIAL : Em cumprimento ao Mandado n° 310062871677 expedido em 30/07/2024 pelo Juiz de Direito, Dr. Yuri Lorentz Violante Frade, na Ação de Demarcação/Divisão n° 0004647-28.2007.8.24.0041/SC, da 2ª Vara Cível da Comarca de Mafra/SC, **procede-se ao registro da sentença homologatória da divisão do imóvel em que coube a GREYSE RENATA HAU e CASSIANO MARTIN HAU,** supra

Continua no Verso

Validade: 30 dias - Pedido n° 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)
1Doc: Proc. Administrativo 3.667/2026 | Anexo: MATRICULA_DO_IMOVEL_Certidao_68295_161134_M_17408.pdf (1/4) 55/204

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

qualificados, **o terreno urbano desta matrícula,** no valor de mercado de R$ 500.000,00. Será emitida a DOI no prazo regulamentar. Data: 04 de agosto de 2025. Emolumentos: R$ 2.307,50 Selo de fiscalização: HNH39871-GUOG. Valor do FRJ: 524,49 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor do ISS: R$ 115,38. Valor total: R$ 2.947,37.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-2/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento nos termos do art. 683 do CNCGFE/SC , **procede-se a presente averbação para constar que sobre este terreno foi construída uma edificação comercial e residencial, em alvenaria, coberta com telhas de fibrocimento, com a área total de 534,80m², sendo 329,80m² comercial,** no valor de R$ 461.720,00, **e sendo 205,00m² residencial,** no valor de R$ 141.450,00, e no valor de mercado de R$ 1.559.540,09 (CUB), **na Avenida Prefeito Frederico Heyse a qual recebeu o nº 172, no Bairro Centro I - Baixada** , instruído da Certidão de Averbação nº 583-25-MSC-NEW, de 30/04/2025; do Habite-se nº 161-25-MSC-HAB, de 30/04/2025, expedidos pelo Município de Mafra/SC; da Certidão Positiva com Efeitos de Débitos Relativos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União nº 90.006.88891/65-001, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 13/02/2025. Data: 04 de agosto de 2025. Emolumentos: R$ 2.135,03 Selo de fiscalização: HNH39872-47IR. Valor do FRJ: 485,29 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor do ISS: R$ 106,75. Valor total: R$ 2.727,07.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-3/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
TRANSPORTE - USUFRUTO VITALÍCIO: Conforme registro oriundo do R.-8 da Matrícula nº 535 **permanece a reserva de usufruto vitalício,** nos seguintes termos: "Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha que deu origem aos registros R.-6/535 e R.-7/535, **JANICE APARECIDA TABORDA HAU, em virtude da sua cessão de meação, reservou para si o usufruto vitalício sobre uma parte ideal com a área de 148,30m²,** em comum no terreno aqui matriculado, com as mesmas características e confrontações, avaliada dita parte em R$ 45.000,00. Constou da escritura que o ITCMD foi recolhido na proporção de 50% do valor devido, devendo o saldo remanescente ser recolhido na extinção do usufruto ora reservado; dou fé." Data: 04 de agosto de 2025. Selo de fiscalização: HNH39873-AR2I. Valor do FRJ: R$ 0,00. Valor total: R$ 0,00.
Noemi Stafin Nadrowski - Oficiala Substituta

Av.-4/17.408 - Protocolo nº 55.399, no Livro nº 1. Em 25 de junho de 2025.
CASAMENTO: Conforme requerimento nos termos do art. 683 do CNCGFE/SC, instruído da Certidão de Casamento, **procede-se à averbação para constar que CASSIANO MARTIN HAU** , supra qualificado, **casou-se** em 23/01/2024, pelo regime da comunhão parcial de bens, **com ANGELINA CANHA,** inscrita no CPF sob o nº 096.550.119-17, nascida em 16/05/1995, administradora de empresa, bra sileiros, residentes e domiciliados na Rua Tenente Ary Rauen, nº 368, bairro Centro, nesta cidade de Mafra/SC

Continua na Folha: 02

Validade: 30 dias - Pedido nº 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Stheffany Neumann de Sa (116.657.409-14)

Validade: 30 dias - Pedido n° 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br
Documento assinado digitalmente
por Stheffany Neumann de Sa (116.657.409-14)

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAFRA/SC
Kelly Santos Gonçalves Cardia - Oficiala Registradora
Rua Felipe Schmidt, 1149 - Centro - Mafra - CEP 89300-074
Fone: (47) 3645-2535 - E-mail: cartorio@1rimafra.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
Matrícula n°: 17.408 (até R/Av-4)
CNM nº 107458.2.0017408-98

CERTIFICO que a presente certidão é reprodução autêntica da Matrícula n° 17.408 do Livro 2 - Registro Geral, CNM nº 107458.2.0017408-98, extraída nos termos do §1° do artigo 19 da Lei n° 6.015/73.

Emolumentos:	Isento
Valor do FRJ:	R$ 0,00
ISS:	
Total:	R$ 0,00

O referido é verdade e dou fé.

Mafra 10 de fevereiro de 2026

Documento assinado digitalmente por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Isento
GAK20421-LFN7
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Validade: 30 dias - Pedido n° 68.295. 10/02/2026 às 08:48:18
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br

Documento assinado digitalmente
por Sthefany Neumann de Sa (116.657.409-14)

Ofício n. 13/2026
Resposta ao Ofício n. **2.157/2026**
Destinatário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**

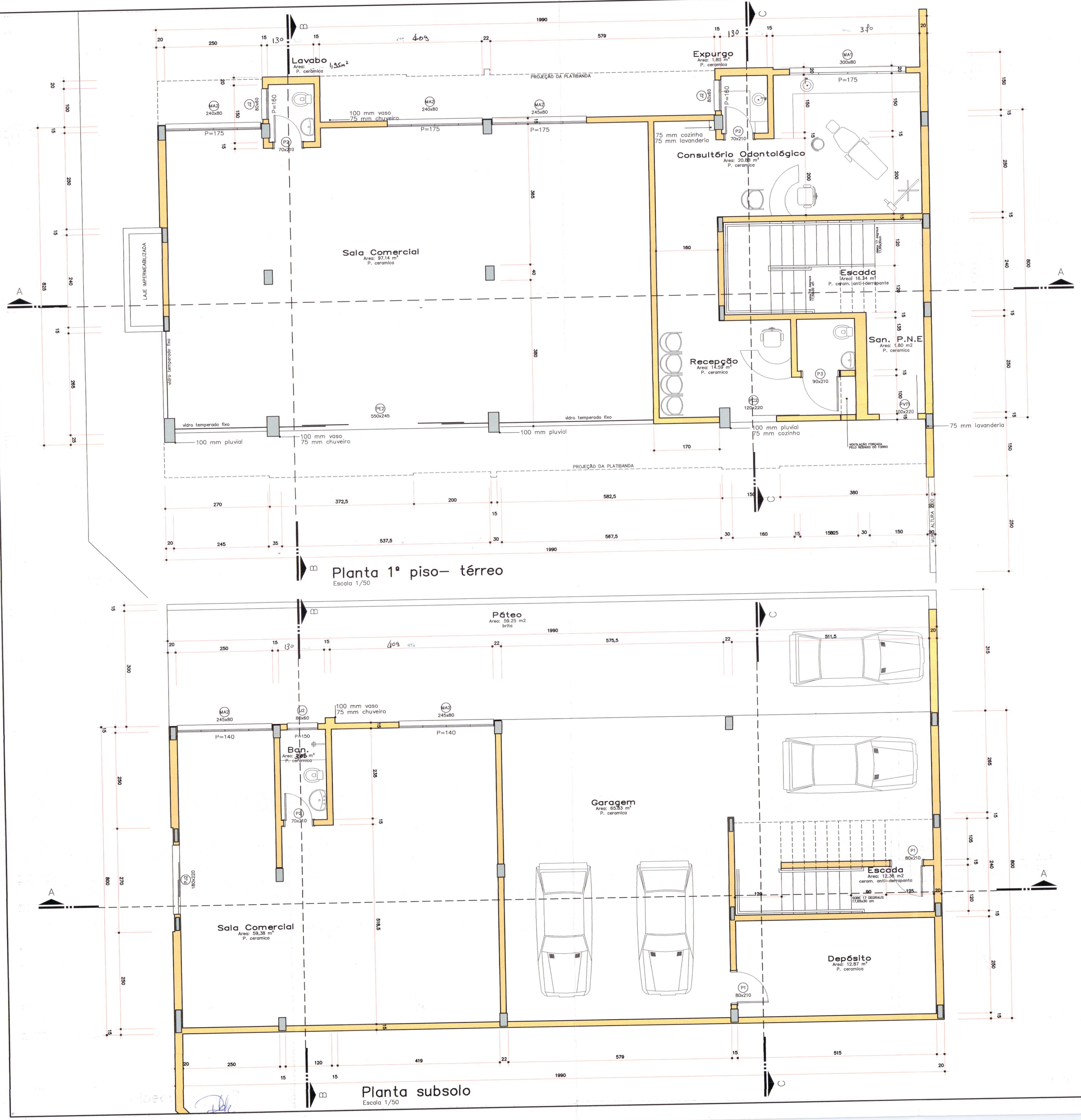
Venho respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em resposta ao Ofício nº **2.157/2026**, encaminhar anexada a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº **17.408**, Livro 2 - Registro Geral.

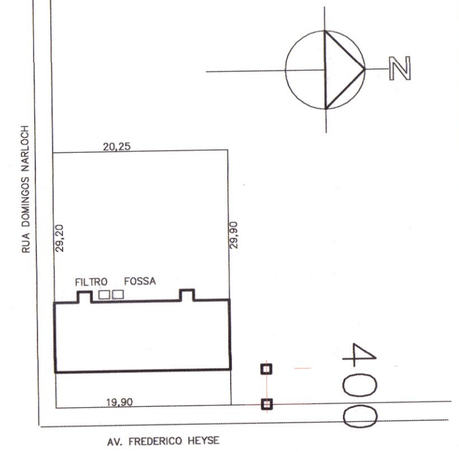
Aproveito o ensejo para reiterar meus protestos de elevada estima e consideração, e coloco-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Mafra/SC, 11 de fevereiro de 2026.

Certificado digitalmente por STHEFANY NEUMANN DE SA (116.657.409-14)

_____
Sthefany Neumann de Sa
Auxiliar de Atendimento





PL. SITUAÇÃO
Escala 1/500

Área do terreno	593,20 m²
Área do subsolo— Comercial	158,80 m²
Área do 1º Piso—térreo— Comercial	171,00 m²
Área do 2º Piso— Residencial	205,00 m²
Área construída total	534,80 m²
Taxa de ocupação	24,55 %
Matrícula	16466—fls059
Inscrição imobiliária	

CARIMBOS

João Alfredo Herbst
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA
Diretoria de Obras Públicas
VISTO
ENGENHEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
VIGILÂNCIA SANITÁRIA
Protocolo n.____ Data: 24 / 06 / 08
Funcionário

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR
SEÇÃO DE ATIVIDADES TÉCNICAS - SAT
3ºSGTº BBM - MAFRA-SC
PROJETO APROVADO
Protocolo n. 1000391 em 02/04/08
Toda alteração no projeto dependerá de prévio exame do SAT

ROBERTO RUBIK ARQUITETO RUA TTE. ARY RAUEN 975 - MAFRA - SC Fone: (47) 642-5256 / 9996-4750 CREA: 24.975-3 SC	DATA. Janeiro/08
	ESCALAS. 1 / 50
OBRA. Projeto Arquitetônico - Edifício Comercial /Residencial	DESENHO. ROBERTO
PROPRIETÁRIO. João Martin Hau Neto	ARQUIVO 0760 Neto_1.PLT
ENDEREÇO Av. Frederico Heyse/ Rua Domingos Narloch	PRANCHA. 01/03
REFER. Planta 1º e 2º Pisos	
PROJETO / RESP. TÉCNICO ROBERTO RUBIK - ARQUITETO - CREA: 24.975-3 SC	

1Doc: Proc. Administrativo 3.667/2026 | Anexo: PLANTA BAIXA.pdf (1/1) 09/2024

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

À **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**
Av. Frederico Heyse, nº 1386, Alto de Mafra, Centro II, Mafra/SC.
A/C VINICIUS SABATKE
Secretário de Controle Inetrno, Compliance e Integridade

JANICE APARECIDA TABORDA HAU, brasileira, viúva, professora, portadora do CPF nº 419.052.969-91 e da CI RG nº 1.094.317-SSP/SC, residente e domiciliada na Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 101, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, na qualidade de proprietária da sala comercial com área de 58,38m^2 (cinqüenta e oito metros e trinta e oito decimetros quadrados), sito à **rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, Centro**, nesta cidade de **Mafra/SC**, neste ato sendo representada por **MAURICIO PRUESS CORRETOR DE IMÓVEIS**, devidamente inscrito no CRECI/SC sob nº 10600-PF, com endereço profissional sito à Av. Frederico Heyse, nº 212, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, vem por meio desta propor a locação da sala comercial descrita acima, pelo seguinte valor:

- Valor da locação: **R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** para **pagamento em dia;**
- Mais consumo de luz e água ;
- Taxa de Coleta de Lixo a ser verificado o valor.

Sem mais para o momento, firmo o presente.

Mafra/SC, 23 de fevereiro de 2026.

CRECI/SC 10600-PF
MAURICIO PRÜESS
Corretor de Imóveis
Av. Frederico Heyse, 212
Centro - Mafra - Santa Catarina
Fone: (47) 3643-7842

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
419.052.969-91
Rep. por **MAURICIO PRUESS – CRECI/SC 10600**
Corretor de Imóveis

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a locação de **01 (um) imóvel urbano**, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Registro de Preços:

( ) SIM (x) NÃO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição / Especificação	Qntd	Und	Valor Unt R$	Valor Total R$
01	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270	01	Mês	1.500,00	18.000,00
				VALOR GLOBAL	**R$** 18.000,00

2.1. Natureza do objeto:
Comum (x) Especial ( )

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação torna-se necessária em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais.

3.2. As atribuições da Secretaria envolvem auditorias internas, atividades correcionais, ações de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações sigilosas, exigindo ambiente com privacidade, segurança da informação e isolamento acústico.

3.3. O imóvel atualmente utilizado não atende integralmente às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria, tornando indispensável a locação de espaço que possibilite a adequada execução das atividades institucionais e melhoria das condições de trabalho.

3.4. A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. O imóvel selecionado está situado na situado na R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270, local de fácil acesso e centralizado, ficando em distância razoável da Sede da Prefeitura de Mafra e próximo a Secretarias de Saúde e Assistência Social. A escolha do imóvel considerou a conveniência administrativa e a facilidade de deslocamento entre os setores, garantindo integração, centralização dos serviços e melhor atendimento ao cidadão.

5.2. O imóvel em questão, está com preço atrativo em comparação a sua localização e tamanho perante demais imóveis locados pela Administração Pública Municipal.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1. Condições Especiais De Habilitação (habilitação técnica e qualificação econômico-financeira)

a) Não será permitido a subcontratação.
b) Cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a inexistência de ônus impeditivos à locação;
c) Cópia do Habite-se, expedido pelo órgão municipal competente, atestando a regularidade da edificação e sua aptidão para uso;
d) Planta baixa ou croqui do imóvel, contendo a identificação dos espaços disponíveis e suas respectivas dimensões;

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A entrega do imóvel para uso deverá ocorrer em até 05 dias da assinatura do Contrato.

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I, Mafra - SC, 89300-270.

7.3. O serviço será prestado no seguinte horário: segunda a sexta-feira das 08:00hs às 12:00hs e das 13:30hs às 17:00hs. Podendo o horário ser extendido conforme as necessidades das atividades e demandas da Secretaria.

7.4. Para a perfeita execução do contrato, a Contratada deverá disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, zelando por sua entrega, manutenção e conservação de acordo com as exigências deste instrumento, conforme segue:

a) Entregar o imóvel livre de quaisquer impedimentos para uso, com as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acabamentos, acessibilidade,

segurança e demais condições de uso em conformidade com as normais aplicáveis.

b) Deverá o locador realizar as manutenções necessárias no imóvel, de modo a garantir sua conservação, segurança e plena funcionalidade durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as responsabilidades do locador quanto à execução de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso sempre que solicitado pelo locatário, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável.

c) Fornecer a locatária, no momento da entrega das chaves, a planta baixa atualizada, bem como os documentos de regularidade do imóvel.

d) Permitir a locatária, alterações internas no imóvel, para garantir o melhor uso do imóvel. (Instalação de divisórias de Drywall, e afins, que possam ser removidas posteriormente e que não prejudiquem ou alterem a parte estrutural original do imóvel, inclusive a instalação de Ar Condicionados e demais periféricos necessários para o bom funcionamento da Secretaria)

7.5. O imóvel será atestado provisoriamente no prazo de até (05) dias pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, proposta e exigências contratuais.

7.6. O imóvel poderá ser rejeitados, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

7.7. O imóvel será definitivamente no prazo de até (05) dias contados do recebimento provisório, pelo Fiscal de Contratos, especialmente designado pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

7.8. Na hipótese da verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

7.9. O recebimento provisório ou definitivo da nota fiscal ou documento substituto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado fica obrigado a realizar, às suas expensas, todas as reparações, correções, substituições ou adequações necessárias no imóvel locado, sempre que forem constatados vícios, defeitos, danos estruturais ou irregularidades que comprometam o uso, a segurança ou a funcionalidade do bem. Tais providências deverão ser executadas dentro do

prazo estabelecido pela fiscalização da contratada, a qual poderá reter o aceite definitivo do imóvel até a completa solução das pendências identificadas durante as vistorias ou no recebimento provisório.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única do imóvel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.12. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade do imóvel locado, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21.

8.2. A verificação da adequação do imóvel deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

8.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

8.4. A conformidade da locação será verificada mediante a apresentação da nota fiscal correspondente ou documento substituto, acompanhada de declaração da LOCADORA atestando que o imóvel permanece em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, conforme as exigências deste Termo de Referência e do contrato. O pagamento ficará condicionado à verificação, pela fiscalização da LOCATÁRIA, de que o imóvel está sendo utilizado regularmente e que não há pendências relativas à manutenção ou à execução das obrigações contratuais.

8.5. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133, no local da execução do objeto durante todo o período em que o imóvel estiver locado.

8.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

8.7. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos

mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.8. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

8.9. Fica designado(a) o(a) servidor(a) Dircélia Pilz Mazur matrícula nº **2076101**, para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º da Lei federal nº 14.133/21 e art. 9º do Decreto Municipal 5405/2024.

8.10. Fica designado, como gestor de contratos o(a) servidor(a) Waléria Cristiane Pacheco, matrícula nº **254944701**, para exercer a gestão contratual a fim de coordenar o processo de acompanhamento da fiscalização do contrato e tomar providências para fins de atendimento da finalidade da administração, nos termos disciplinados no art. 10º do Decreto Municipal 5405/2024.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente objeto se enquadra como prestação de serviço contínuo?
( )SIM (x) NÃO

Não é uma prestação de serviços é uma locação de imóvel. Entretando a disponibilização do direito de uso do espaço é continuo durante a vigência do instrumento contratual.

9.2. O prazo de vigência será de (12) meses, a contar da assinatura do instrumento contratual, observados os devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 105 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser prorrogado por igual período nos termos do disposto no art. 107 da referida norma, até a vigência máxima de (12) meses.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. Os valores estimados foram estipulados levando em consideração os preços praticados no mercado, sendo que o(a) servidor(a) responsável foi o(a) Sr(a): Vinícius Sabatke.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente a locação de imóvel objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **10 (dez) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a

apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. Dos valores constantes na nota fiscal, serão retidos os valores inerentes ao ISS e IR se aplicável.

11.3. **No corpo do documento fiscal deverá conter as seguintes informações:**

a) o número da licitação; e,

b) o número da ordem de compra.

c) os dados bancários da empresa (Agência, C.C e Banco).

11.4. A pessoa jurídica ou pessoa física contratada, deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.5. A empresa deverá possuir conta corrente no Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal (dependendo do banco onde se encontram os recursos financeiros vinculados a despesa orçamentária) atrelada ao seu CNPJ ou CPF, conforme comprovação apresentada mediante cabeçalho do extrato da conta bancária ou outro documento que conste os dados bancários, ou em caso de a conta corrente ser de outro banco, o fornecedor arcará com o pagamento das despesas de tarifas bancárias das transações que ocorrerem.

11.6. A nota fiscal ou documento substituto que não contiver as informações descritas nos subitens anteriores será devolvida sem o seu pagamento, até que seja regularizada a situação.

11.7. A Fiscalização das verbas trabalhistas é condição para o pagamento das faturas.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação: Dotação: 33, fonte 1.500.0000

13. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

13.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 23/02/2026.

Aprovado em: 25/02/2026.

VINÍCIUS SABATKE
Responsável pela emissão do Termo de Referência
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

WALÉRIA CRISTIANE PACHECO
Gestor de Contratos

DIRCÉLIA PILLS
Fiscal de Contratos

Proc. Administrativo 1- 3.667/2026

De: Rafael B. - PMM-SADM-DGA-SCL-SAC

Para: PMM- SC - Secretaria de Compliance - A/C Vinicius S.

Data: 06/03/2026 às 14:36:38

Boa tarde!

Documentos analisados, segue as anotações:

DFD

Apesar do documento ter indicado o dispositvo legal pertinente ao caso, ainda constou a nomeclatura incorreta no objeto (Dispensa de licitação), favor adequar para inexigibilidade.

É necessário informar um fiscal substituto ao caso (Se for impossível indicar colaborador devido a quantidade de pessoal lotado na Secretaria de Compliance, favor informar nos autos).

Tipo do item é serviço (Apesar das normais civeis atribuir caráter próprio ao contrato de locação, quando trazemos esse fato jurídico ao direito administrativo ele é considerado como um serviço - sem distinção - Nesse sentido: 1*6. É fato que a locação de imóvel pela Administração, necessária à instalação de uma repartição pública, se caracteriza como serviço de natureza continuada, pois a necessidade de contratação geralmente se estende por mais de um exercício e uma interrupção poderia comprometer a continuidade de suas atividades, trazendo prejuízo ao Interesse Público* . (ACÓRDÃO 1127/2009 - PLENÁRIO - TCU)).

Quantidade é 12 (valor pago mensalmente) e unidade de medida é mês.

TR

Iguais alterações do DFD quanto a quantidade.

Conforme indicado nas correções do DFD, favor marcar a opção que o objeto é um serviço continuo.

Sobre o pagamento, em regra é realizado em 30 (trinta) dias, como foi colocado uma quantidade reduzida, (10 dias), é interessante verificar a anuência da contabilidade quanto o mesmo.

Nos itens 7.5 até 7.7, favor não retirar a menção a recebimento. Embora se trate de locação imobiliária (não de produto físico), a nomenclatura "recebimento" é adequada para verificação da conformidade do imóvel com o pactuado (ex.: condições de uso, adaptações). (Descato que essa questão do recebimento é obrigatória, conforme Arts. 113 e 114 da NLL).

JUSTIFICATIVA

No documentos de justificativa, é mencionado que foram pesquisados outros possíveis locais para a lotação da Secretaria de Compliance, nesses casos fica um aviso quanto essa questão, pois, nas palvras de Marçal Justen Filho (2019, pg 522): *Há hipóteses em que dois (ou mais) imóveis atendem aos reclamos da Administração. Ainda que os imóveis sejam infungíveis entre si, surgirão como intercambiáveis tendo em vista a necessidade e ointeresse da Administração Pública. Qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica aaquisição pela Administração. Nesses casos, a questão muda de figura e a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição.*

Apesar do documento indicar que esses outros imóveis não tinham a estrutura adequada, a justificativa é rasa (sem entrar em específicos) e pode ser alvo de posterior revisão por órgãos de controle.

ETP

Existem anotações colocadas no documento que desformatam o documento.

Classificação do objeto, adequar para serviço conforme fundamentação anterior.

Creio que houve descaminho sobre a garantia contratual. A garantia contratual é aquela exigida para a empresa como meio de assegurar o devido cumprimente do contrato, que a empresa contratada realmente possui os meios corretos para a realização do serviço/fornecimento dos bens (Ex. deposito em dinheiro; calção; títulos bancários; etc), ou seja, as informações ali inseridas são impertinentes ao tópico, devendo serem remanejadas ao item Especificações técnicas (Obs. essas especificações também devem constar no TR).

GERAL

É necessário uma declaração emitda pelo Setor de Frota e Patrimônio indicando que não existem imóveis públicos disponíveis.

Existe uma certa incongruência quanto a contratada, vejamos: A matrícula indica Cassiano Martin Hau e Greyse Renata Hau como proprietários, mas a justificativa menciona Janice Aparecida Taborda Hau como contratada. Adequar os documentos e/ou anexar procuração outorgada pelos proprietários.

Como é um imóvel de esquina, em alguns documentos é mencionado apenas a Av. Pref. Frederico Heyse e em outros apenas a Rua Domingos Narloch, para evitar confusões, padronizar os documentos para indicar ambas as ruas (com a menção de se tratar de imóvel de esquina).

O valor proposto (R$ 1.500,00 mensais) é quase 40% superior ao arbitrado pela comissão (R$ 1.067,83), embora abaixo do laudo do corretor (R$ 1.679,63). Fundamentar melhor essa discrepância com documentos adicionais (ex.: cotações de imóveis similares no mercado local) e/ou justificativa escrita detalhada, comprovando compatibilidade com o mercado e evitando indícios de sobrepreço.

Por fim, verifica-se que a proposta comercial do locador está ausente (Está anexado o estudo da comissão (R$ 1.067,83 mensais), avaliação do valor venal do imóvel (R$ 403.110,00) e do aluguel (R$ 1.679,63 mensais) - ambas emitdas pelo avaliador Erico Luiz Beninca , mas falta a proposta formal do proprietário.

Fico a disposição caso seja necessário maior auxílio e/ou outras orientações.

Att.

_

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 2- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: - Matheus Carvalho Carneiro

Data: 10/03/2026 às 11:42:14

Segue

–

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Proc. Administrativo 3- 3.667/2026

De: Rafael B. - PMM-SADM-DGA-SCL-SAC

Para: PMM-SGDETC - Secretaria de Governo, Des. Econômico, Turismo e CID - A/C Matheus C.

Data: 18/03/2026 às 10:35:44

Para acesso.

Att.

–

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 4- 3.667/2026

De: Matheus C. - PMM-SGDETC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 18/03/2026 às 11:09:23

Prezado,

Segue correções solicitadas.

Atenciosamente,

_

Matheus Carvalho Carneiro
Chefe de Divisão de Governo e Cidadania

Anexos:

CND_Estadual_Cassiano.pdf
CND_Estadual_Greyse.pdf
CND_Federal_Cassiano.pdf
CND_Federal_Greyse.pdf
CND_Municipal_Cassiano.pdf
CND_Municipal_Greyse.pdf
CND_Trabalhista_Cassiano.pdf
CND_Trabalhista_Greyse.pdf
CNH_Cassiano_pdf.pdf
CNH_Greyse.pdf
Comprovante_Contribuinte_SC_Cassiano.pdf
Comprovante_contribuinte_SC_Greyse.pdf
Comprovante_CPF_Cassiano.pdf
Comprovante_de_Residencia_Greyse.pdf
Comprovante_de_Residencia_Janice.pdf
Comprovante_regularidade_CPF_Greyse.pdf
Declaracao.pdf
DFD_01.pdf
ETP_01.pdf
Justificativa_Inexigibilidade_01.pdf
Proposta_locacao_Prefeitura_Vinicius_16_03_26.pdf
TR_01.docx
TR_01.pdf

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **CASSIANO MARTIN HAU**
CNPJ/CPF: **061.506.529-55**

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	**Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão:	**260140095999264**
Data de emissão:	**10/03/2026 15:55:59**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	**06/09/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: http://www.sef.sc.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 10/03/2026 15:55:59

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 10/03/2026

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **GREYSE RENATA HAU**
CNPJ/CPF: **008.682.229-25**

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal:	**Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão:	**260140031569412**
Data de emissão:	**23/01/2026 08:25:38**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158):	**22/07/2026**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: http://www.sef.sc.gov.br

Este documento foi assinado digitalmente
Impresso em: 10/03/2026 14:57:06

Assinado por SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA - CNPJ: 82.951.310/0001-56 - Data/Hora: 10/03/2026

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: CASSIANO MARTIN HAU
CPF: 061.506.529-55

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:54:19 do dia 10/03/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 06/09/2026.
Código de controle da certidão: **23B9.46CC.2E68.BEE3**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO

Nome: GREYSE RENATA HAU
CPF: 008.682.229-25

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e

2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <http://rfb.gov.br> ou <http://www.pgfn.gov.br>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 15:34:37 do dia 01/12/2025 <hora e data de Brasília>.
Válida até 30/05/2026.
Código de controle da certidão: **C7AF.50C4.3029.5B92**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MUNICÍPIO DE MAFRA

Verificar autenticidade

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NÚMERO CERTIDÃO:	DATA DA EMISSÃO:	DATA DA VALIDADE:	FINALIDADE:
4866/2026	10/03/2026	06/09/2026	Certidão de Pessoa

NOME/RAZÃO SOCIAL:	CPF/CNPJ:
CASSIANO MARTIN HAU	061.506.529-55

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:	ATIVIDADE FISCAL:
Não consta	Não consta

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO:

Logradouro: Rua Avenida Frederico Heyse, 127 — Complemento: casa

Bairro: CENTRO — CEP: 89300-000

AVISO:

Até o momento não constam débitos em aberto.

DESCRIÇÃO:

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências com base nos dados acima informados, relativas a tributos de competência do Município de Mafra.

Obs: Este documento foi emitido sem emendas, rasuras ou borrões, a existência de qualquer um destes torna este nulo.

CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO

C264866N1561D86

A autenticidade desta poderá ser confirmada na página da Município de Mafra
www.mafra.sc.gov.br

Município de Mafra	Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 1386

MUNICÍPIO DE MAFRA

Verificar autenticidade

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

NÚMERO CERTIDÃO:	DATA DA EMISSÃO:	DATA DA VALIDADE:	FINALIDADE:
4859/2026	10/03/2026	06/09/2026	Certidão de Pessoa

NOME/RAZÃO SOCIAL:	CPF/CNPJ:
GREYSE RENATA HAU	008.682.229-25

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:	ATIVIDADE FISCAL:
303301	DENTISTA

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO:

Logradouro: PREFEITO FREDERICO HEYSE, 172 — Complemento: Ap. 102

Bairro: CENTRO I BAIXADA — CEP: 89300-182

AVISO:

Até o momento não constam débitos em aberto.

DESCRIÇÃO:

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências com base nos dados acima informados, relativas a tributos de competência do Município de Mafra.

Obs: Este documento foi emitido sem emendas, rasuras ou borrões, a existência de qualquer um destes torna este nulo.

CÓDIGO DE CONTROLE DA CERTIDÃO

C264859N1561D83

A autenticidade desta poderá ser confirmada na página da Município de Mafra
www.mafra.sc.gov.br

Município de Mafra — Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 1386

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: CASSIANO MARTIN HAU
CPF: 061.506.529-55
Certidão nº: 15343381/2026
Expedição: 10/03/2026, às 15:58:29
Validade: 06/09/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **CASSIANO MARTIN HAU,** inscrito(a) no CPF sob o nº **061.506.529-55, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: GREYSE RENATA HAU
CPF: 008.682.229-25
Certidão nº: 15344592/2026
Expedição: 10/03/2026, às 16:02:28
Validade: 06/09/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **GREYSE RENATA HAU,** inscrito(a) no CPF sob o nº **008.682.229-25, NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE
Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
240413169 4

2 e 1 NOME E SOBRENOME
CASSIANO MARTIN HAU

1ª HABILITAÇÃO
13/02/2013

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO
20/09/1994, RIO NEGRO, PR

4a DATA EMISSÃO
15/07/2022

4b VALIDADE
14/07/2032

ACC

D

4c DOC IDENTIDADE / ÓRG EMISSOR / UF
4961552 SSP SC

4d CPF
061.506.529-55

5 Nº REGISTRO
05708564108

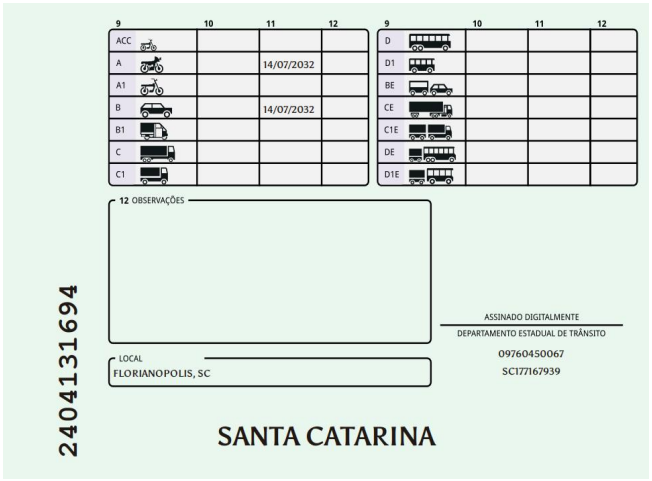
9 CAT HAB
AB

NACIONALIDADE
BRASILEIRO

FILIAÇÃO
JOAO MARTIN HAU NETO

JANICE APARECIDA TABORDA HAU

7 ASSINATURA DO PORTADOR



9	10	11	12
ACC			
A		14/07/2032	
A1			
B		14/07/2032	
B1			
C			
C1			

9	10	11	12
D			
D1			
BE			
CE			
C1E			
DE			
D1E			

12 OBSERVAÇÕES

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
09760450067
SC177167939

LOCAL
FLORIANOPOLIS, SC

240413169 4

SANTA CATARINA

2 e 1. Nome e Sobrenome / Name and Surname / Nombre y Apellidos – Primeira Habilitação / First Driver License / Primera Licencia de Conducir – 3. Data e Local de Nascimento / Date and Place of Birth DD/MM/YYYY / Fecha y Lugar de Nacimiento – 4a. Data de Emissão / Issuing Date DD/MM/YYYY / Fecha de Emisión – 4b. Data de Validade / Expiration Date DD/MM/YYYY / Valido Hasta – ACC – 4c. Documento Identidade - Órgão emissor / Identity Document - Issuing Authority / Documento de Identificación - Autoridad Expedidora – 4d. CPF – 5. Número de registro da CNH / Driver License Number / Número de Permiso de Conducir – 9. Categoria de Veículos da Carteira de Habilitação / Driver license Class / Categoría de Permisos de Conducir – Nacionalidade / Nationality / Nacionalidad – Filiação / Filiation / Filiación – 12. Observações / Observations / Observaciones - Local / Place / Lugar

I<BRA057085641<080<<<<<<<<<<<<
9409204M3207143BRA<<<<<<<<<<<2
CASSIANO<<MARTIN<HAU<<<<<<<<<<

QR-CODE

Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em: https://www.serpro.gov.br/assinador-digital.

SERPRO / SENATRAN

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

SC

NOME
GREYSE RENATA HAU



DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF
3968521 SSP SC

CPF
008.682.229-25

DATA NASCIMENTO
08/11/1983

FILIAÇÃO
JOAO MARTIN HAU NETO

JANICE APARECIDA TABORDA HA
U

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
02197013118

VALIDADE
06/03/2032

1ª HABILITAÇÃO
14/02/2002

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
23153209 58

1Doc: Proc. Administrativo 3.667/2026 | Anexo

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS

Sr(a). contribuinte,

Não existe registro de Inscrição Estadual na Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina para CPF 061.506.529-55.

Modelo aprovado pela Portaria SEF nº 375, de 26/08/2003.
Emitido em **10/03/2026 15:53:43** (data e hora de Brasília).

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS

Sr(a). contribuinte,

Não existe registro de Inscrição Estadual na Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina para CPF 061.506.529-55.

Modelo aprovado pela Portaria SEF nº 375, de 26/08/2003.
Emitido em **10/03/2026 15:52:41** (data e hora de Brasília).

Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **061.506.529-55**

Nome: **CASSIANO MARTIN HAU**

Data de Nascimento: **20/09/1994**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **27/05/2004**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **15:55:07** do dia **10/03/2026** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **C763.0EC0.3497.9B00**

Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento
CNPJ - 82.508.433/0001-17

casan

FATURA DE ÁGUA / ESGOTO

AGÊNCIA: MAFRA TELEFONE: 0800 643 0195

ATEND.: RUA TENENTE ARY RAUEN, 631 - MAFRA

OUVIDORIA CASAN: www.casan.com.br/ouvidoria

MATRÍCULA	MÊS / FATURAMENTO	VENCIMENTO
1581375-4	02/2026	05/03/2026

LOCALIZAÇÃO: 525.241.044.0220.01 DATA APRESENTAÇÃO: 09/02/2026

METADO 09/02/2026 ABLT 1.93.2

USUÁRIO: GREYSE RENATA HAU

CPF/CNPJ: 008.682.229-25

ENDEREÇO: R. DOMINGOS NARLOCH, 20 - CENTRO

CEP: 89300-208 MUN: MAFRA

SITUAÇÃO DO FATURAMENTO: B=001 A=0206 CC=00000000012822

NÚMERO DO HIDRÔMETRO: A15C018656

MAIOR CONSUMO DOS ÚLTIMOS 6 MESES (m³ / litros)	14/14000
VOLUME MÉDIO DOS ÚLTIMOS 6 MESES (m³ / litros)	10,57/10000
VOLUME MÉDIO DIÁRIO (m³ / litros)	0,42/424

UNIDADES POR CATEGORIA

RES	COM	IND	PUB	TOTAL
001	001	000	000	002

NÚMERO	SEQUENCIAL
GS5-000229	000.000.000.000

HISTÓRICO

DATA DA LEITURA	MES/ANO	OCORRENCIA	LEITURA (M³)	VOLUME (M³)
09/02/2026	02/2026	LIDO	1152	14
07/01/2026	01/2026	LIDO	1138	11
08/12/2025	12/2025	LIDO	1127	10
07/11/2025	11/2025	LIDO	1117	7
07/10/2025	10/2025	LIDO	1110	9
08/09/2025	09/2025	LIDO	1101	11
07/08/2025	08/2025	LIDO	1090	12

TABELA TARIFÁRIA

RESIDENCIAL
TFDI R$ 43,80

FAIXA	VOLUME	R$/m³
1	10	2,9100
11	25	13,5300
26	50	18,0900
51	999999	22,7600

NÃO RESIDENCIAL
TFDI R$ 43,80

FAIXA	VOLUME	R$/m³
1	10	6,4400
11	50	18,0900
51	999999	22,7600

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS FATURADOS

SERVIÇOS	PARC	VALOR FATURADO
TARIFA FIXA DE DISP. DE INFRAESTRUTURA-AGUA		87,60
FATURAMENTO VOLUME/CONSUMO - AGUA		65,45

TOTAL TRIBUTAVEL	TRIBUTOS		TOTAL A PAGAR
153,05	PIS (1,65%)	2,53	153,05
	COFINS (7,60%)	11,63	

IRREGULARIDADES/ANORMALIDADES

ALTO CONSUMO: O VOLUME FORNECIDO ULTRAPASSOU 30% A SUA MEDIA. VERIFIQUE AS INSTALAÇÕES INTERNAS E EVITE DESPERDÍCIOS.

INFORMACAO DA QUALIDADE DA AGUA DISTRIBUIDA- (SIGNIFICADOS NO VERSO)

DECRETO PRESIDENCIAL N.5.440/05.PORTARIA DE CONSOLIDACAO Nº5/17 MS-ANEXO XX E PORTARIA EST. N.421/16

1. CARACTERÍSTICAS FÍSICO - QUÍMICAS

PARAMETROS/AMOSTRAS	PRC Nº 5/17 MS	REALIZADAS	EM CONFORMIDADE
TURBIDEZ	51	53	52
COR APARENTE	51	53	52
CLORO RESIDUAL	51	53	50
FLUOR	8	8	7

2. CARACTERÍSTICAS MICROBIOLÓGICAS

PARAMETROS/AMOSTRAS	PRC Nº 5/17 MS	REALIZADAS	EM CONFORMIDADE	ATENDIMENTO AO PADRÃO
COLIFORMES TOTAIS	51	53	51	SIM
ESCHERICHIA COLI	51	53	53	SIM

3. CONCLUSÃO

EVENTUAIS ANÁLISES FORA DO PADRÃO FORAM REFEITAS E ACOMPANHADAS DE AÇÕES CORRETIVAS EM TEMPO HÁBIL, PARA GARANTIR A QUALIDADE DA ÁGUA, CONFORME PORTARIA GM/MS Nº 888/2021.

Outras informações sobre a qualidade da agua:
0800 643 0195 http://www.casan.com.br
Cedido fiduciariamente para a 3ª Emissão de Debêntures da CASAN

AVISOS

Celesc Distribuição S.A

DANFE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE ENERGIA ELÉTRICA
Av. Itamarati, nº 160 - Bloco A1, B1 e B2 - Itacorubi
Bairro/Distrito CEP: 88.034-900 - Florianópolis/SC
CNPJ 08336783000180

Numeração pública a Mafra - 0800 724 2030

Classificação / Modalidade Tarifária / Tipo de Fornecimento:
RESIDENCIAL - RESIDENCIAL - B1 Residencial BIFASICO

Nome: JANICE APARECIDA TABORDA HAU

CPF/CNPJ: *** 052.969-**

Endereço: PREF FREDERICO HEYSE 172 APARTAMENTO 21 - C ENTRO I BARACIA

CEP: 89300-182 **Cidade:** MAFRA SC

UNIDADE CONSUMIDORA
43174223

Cliente: 49194404 **Etapa:** 01
Grupo/SubGrupo Tensão: B/B1

REFERÊNCIA	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
03 / 2026	20 / 03 / 2026	R$ 127,79

Reservado ao Fisco

NOTA FISCAL N 082084469 - SERIE 001 / DATA EMISSAO: 04/03/2026
Consulte a Chave de Acesso em
https://sat.sef.sc.gov.br/nf3e/consulta
Chave de acesso
42260308336783000180600100082084469001175104 6
EMITIDO EM CONTINGENCIA - Pendente de Autorizacao

COMUNICADO IMPORTANTE

A alteracao do numero de sua UC foi prorrogada para Jun/2026, em atendimento a REN1095. Mais detalhes em breve no site oficial da Celesc.

Leitura Anterior	Leitura Atual	Dias	Origem da Leitura	Próxima Leitura
02 / 02 / 2026	04 / 03 / 2026	30	LIDA	01 / 04 / 2026

Medidor	Grandezas	Postos Horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante	Perdas (%)	Total Apurado
2716918	Energia	Unico	34.330	34.435	1,00000	0,00	105

Itens da Fatura	Unid.	Qtd.	Preço unit. c/ trib.(R$)	Valor (R$)	COFINS/ PIS (R$)	Base Calc. ICMS (R$)	Aliquota ICMS (%)	ICMS (R$)	Tarifa unit. (R$)
(D4) Consumo TE	KWH	105,000	0,36400	38,27	0,75	38,27	12,00	4,71	0,32190
(I4) Consumo TUSD	KWH	105,000	0,45400	46,57	0,00	46,57	12,00	5,47	0,32375
SUBTOTAL:				84,84					
[illegible]			0,000000	22,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000000
[illegible] 427			0,000000	20,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000000
SUBTOTAL:				42,96					

TOTAL: 127,79

(6D) Consumo TE | (6E) Consumo TUSD | (CB) COSIP Municipal Mafra | (RU) HOSP S VIC PAULA | COSIP Municipal Mafra

Bandeira Tarifária	Dias
Verde	30

Tributo	Base de Cálculo	Aliquota (%)	Valor (R$)
PIS	74,67	0,38	0,28
COFINS	74,67	1,78	1,33
ICMS	84,84	12,00	10,18

HISTÓRICO DE CONSUMO

	CONSUMO FATURADO	DIAS FATURADOS
MAR/26	105	30
FEV/26	94	31
JAN/26	109	31
DEZ/25	108	29
NOV/25	130	32
OUT/25	119	30
SET/25	129	32
AGO/25	149	29
JUL/25	122	31
JUN/25	109	31
MAI/25	129	31
ABR/25	101	29
MAR/25	93	28

Mensagens:

EM CASO DE PAGAMENTO EM ATRASO: Multa de 2% + Correção Monetária pelo IPCA (pro rata die) + Juros de Mora 1% ao mês (pro rata die) a serem cobrados em fatura posterior

UNIDADE CONSUMIDORA	REFERÊNCIA	VENCIMENTO
43174223	03/2026	20/03/2026
TOTAL A PAGAR		R$ 127,79

PAGUE COM PIX

Celesc Distribuição S.A. Beneficiário: Celesc Distribuicao SA - CNPJ 08336783000180 Av Itamarati, n 160 - Itacorubi - Florianopolis - SC - CEP 88034-900 Agencia/Codigo Cedente: 0346/0136136-8

Pagador: JANICE APARECIDA TABORDA HAU
CPF / CNPJ: *** 052.969-**
Endereço: PREF FREDERICO HEYSE 172 APARTAMENTO 21 - CENTRO I BARACIA
CEP: 89300-182 Cidade: MAFRA SC

Codigo para Cadastro em Debito Automatico: 43174223

Data Documento	Numero Referencia	Unidade Consumidora	Nosso Numero	Referencia	Total a Pagar (R$)
04/03/2026	202603-0N2084469	0043174223	210004667-2	03/2026	R$ 127,79

BRADESCO

PAGAVEL EM QUALQUER AGENCIA BANCARIA

23790.34800 90216.004557 70013.813602 5 13910000012779

Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **008.682.229-25**

Nome: **GREYSE RENATA HAU**

Data de Nascimento: **08/11/1983**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **14/03/2000**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **15:48:50** do dia **10/03/2026** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **BB81.6F59.44BF.4A01**

Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)

DECLARAÇÃO

Nós, Sr.ª **JANICE APARECIDA TABORDA HAU**, brasileira, viuva, professora, portadora da CI.RG nº 1.094.317-SSP/SC e do CPF nº 419.052.969-91, residente e domiciliada nesta cidade de Mafra/SC, à Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, o Sr. **CASSIANO MARTIN HAU**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI.RG nº 4.961.552-SSP/SC e do CPF nº 061.506.529-55, residente e domiciliada nesta cidade de Mafra/SC, à Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, e a Srª **GREYSE RENATA HAU**, brasileira, casada, cirurgiã dentista, portadora da CI.RG nº 3.968.521-SSP/SC e do CPF nº 008.682.229-25, residente e domiciliada nesta cidade de Mafra/SC, à rua Domingos Narloch, nº 20, Centro, na qualidade de proprietários e locadores de imóvel, DECLARAMOS, para os devidos fins e sob as penas da lei, que:

- Não possuimos empregados, inexistindo vínculo trabalhista de qualquer natureza sob nossa responsabilidade;

- Não exercemos atividade empresarial, atuando exclusivamente como pessoa física;

- Não estamos obrigados a manter cadastro junto ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) ou ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) na condição de empregadora, uma vez que inexiste fato gerador que imponha tais obrigações legais.

Declaramos, ainda, que as informações acima são verdadeiras e prestadas para fins de instrução de processo administrativo de locação de imóvel, ciente de que a omissão ou prestação de informações falsas poderá ensejar as sanções legais cabíveis.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Mafra/SC, 16 de março de 2026.

1º TABELIONATO MAFRA/SC

Janice Ap. T. Hau

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
CPF nº 419.052.969-91

1º TABELIONATO MAFRA/SC

Cassiano Martin Hau

CASSIANO MARTIN HAU
CPF nº 061.506.529-55

1º TABELIONATO MAFRA/SC

Greyse Renata Hau

GREYSE RENATA HAU
CPF nº 008.682.229-25

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Prefeito Frederico Heyse, 552 - Centro - Baixada | Mafra-SC
CEP: 89300-184 | Fone: (47) 3642-4949 | 1tabdemafra@gmail.com
Tabelião: *Alessandro Rodrigo Menezes*

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
GREYSE RENATA HAU.....

Emol:R$ 6,69 FRJ:R$1,49 ISS:R$0,33 = R$8,41

Selo digital do Tipo: Normal HTZ49665-PBSY

Dou fé. Mafra/SC, 17 de março de 2026.

MAISA SARA PEREIRA DE JESUS
ESCREVENTE

Confira os dados do ato no site: http://selo.tjsc.jus.br

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Prefeito Frederico Heyse, 552 - Centro - Baixada | Mafra-SC
CEP: 89300-184 | Fone: (47) 3642-4949 | 1tabdemafra@gmail.com
Tabelião: *Alessandro Rodrigo Menezes*

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
JANICE APARECIDA TABORDA HAU.....

Emol:R$ 6,69 FRJ:R$1,49 ISS:R$0,33 = R$8,41

Selo digital do Tipo: Normal HTZ49619-XU32

1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Prefeito Frederico Heyse, 552 - Centro - Baixada | Mafra-SC
CEP: 89300-184 | Fone: (47) 3642-4949 | 1tabdemafra@gmail.com
Tabelião: *Alessandro Rodrigo Menezes*

Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de:
CASSIANO MARTIN HAU.....

Emol:R$ 6,69 FRJ:R$1,49 ISS:R$0,33 = R$8,41

Selo digital do Tipo: Normal HTZ49524-AQRO

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, Alto de Mafra (Centro II), CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 001/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Responsável pela Demanda: Vinícius Sabatke Matrícula nº: 254837002

E-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

1.Objeto: Contratação, por inexigibilidade de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à **instalação e funcionamento da unidade da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel que proporcione espaço físico suficiente, com ambientes segregados e reservados, assegurando isolamento acústico e condições de confidencialidade necessárias ao pleno exercício das funções institucionais, bem como ao atendimento eficiente das demandas administrativas e legais inerentes à Secretaria.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**12**	**mês**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,38 m², situado na Rua Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra – SC, , 89300-270	**Serviço**	**Continuado**

(*) Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia.
(**) Consumo; permanente; continuado; não continuado.

4. **Grau de prioridade da compra: Alto.**

5. Estimativa de valor: R$ 1.500,00 mensal – R$ 18.000,00 anual.

6. Prazo de entrega/execução: A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até 5 dias úteis, a partir da data da assinatura do contrato.

Local de entrega/execução: Rua Domingos Narloch, 8, sala 01, Centro, Mafra/SC

7. Vinculado ou dependente da contratação de outro Documento de Formalização de Demanda: Não.

8. Indicação do Gestor do Contrato: Waléria Cristiane Pacheco

9. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Dircélia Pilz Mazur
Obs: Não será possível indicar fiscal substituto, pois atualmente não existem servidores suficientes locados na Secretaria de Compliance.

OBSERVAÇÕES: Base Legal – Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

Mafra - SC, 23 de fevereiro 2026.

De acordo,

_____

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, no bairro Alto de Mafra (Centro II),
CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE **I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;**	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	A contratação tem por finalidade viabilizar a instalação da nova sede da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, garantindo espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais. A demanda decorre do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico e de ambientes segregados para o adequado desempenho das funções. Destaca-se que as atividades desempenhadas pela Secretaria envolvem auditorias internas, ações correcionais, atividades de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso, exigindo ambiente reservado, silencioso e com condições estruturais que assegurem a confidencialidade das informações e o adequado funcionamento das atividades administrativas.

ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO **II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;**	
	( ) Sim. **Especificar item do PCA**:.

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(X) Não.	**Providências**: A necessidade da contratação surgiu em decorrência da reestruturação administrativa da Secretaria e do aumento do quadro funcional, situação que demandou adequação emergencial do espaço físico.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO **III - requisitos da contratação;**		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	( ) Bem. (X) Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	(X) Continuada.	(X) Com monopólio. ( ) Sem monopólio.
	( ) Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	( ) 30 dias (pronta entrega). ( ) 180 dias. (X) 12 meses. ( ) Outro: nnn ( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.	
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	( ) Sim. (X) Não.	

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, de controle, fiscalização e promoção da integridade na gestão pública, em conformidade com o interesse público. A contratação enquadra-se como **hipótese de contratação direta**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, considerando tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e estrutura atendem às necessidades específicas da Administração, sendo inviável a competição em razão da singularidade do objeto. O imóvel proposto localiza-se na Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², dos coproprietários e locadores do imóvel, Cassiano Martin Hau CPF: 061.506.529-55, Greyse Renata Hau CPF: 008.682.229-25, e Janice Aparecida Taborda Jaú CPF: 419.052.969-91. A escolha do imóvel fundamenta-se em sua localização central, acessibilidade ao público e adequação da estrutura física às demandas operacionais da Secretaria. **Condições da locação:** • Valor mensal do aluguel: R$ 1.500,00 (Mil e quinhentos), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • IPTU: a verificar, referente ao exercício de 2026; • Consumo de água: medição individual, com ônus a cargo do locador; • Consumo de energia elétrica: medição individual, com ônus a cargo do locador. • Garantir que o imóvel esteja em plenas condições de uso, segurança e habitabilidade durante toda a vigência do contrato; • Manter a regularidade documental do imóvel (matrícula, IPTU, habite-se, etc.), assegurando que não haja pendências judiciais ou tributárias; • Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel (instalações elétricas, hidráulicas, telhado e alvenaria); • Permitir vistoria técnica do imóvel pelo Município sempre que necessário; • Assegurar a continuidade da locação pelo prazo contratual, salvo por interesse público devidamente justificado pelo Município;

	• Responder por quaisquer ônus ou reivindicações de terceiros relacionados à propriedade do imóvel. Registra-se que a contratação observa os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento e economicidade**, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como atende às diretrizes de governança, gestão de riscos e controles internos aplicáveis à Administração Pública.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	( ) Sim. **Especificar**: (*Indicar o critério ou prática*). (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	( ) Sim. (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA CONTRATUAL?	( ) Sim. (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO?	(X) Sim. **Prazo:** *1 ano de garantia* ( ) Não.

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO **IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;**	
COMO SE OBTEVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	( ) Análise de contratações anteriores. (X) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 59,38 m² localizado em área central do Município de Mafra, que atenda a necessidade de implementação de escritórios e possua todas as documentações necessárias para a emissão de alvará de funcionamento.

ESPECIFICAÇÃO	

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**12**	**mês**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59 38 m², situado na R. Domingos Narloch, 8 - Sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270

LEVANTAMENTO DE MERCADO

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?

( ) Consulta a fornecedores. ( ) Contratações similares.

( ) Internet. ( ) Audiência pública.

(X) Outro. **Especificar**: Os responsáveis pela Secretaria de Governo realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.

ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Solução 1: Locação de imóvel (solução viável)

Contratação de imóvel por meio de locação, atendendo aos requisitos de área, infraestrutura e localização necessários ao pleno funcionamento Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade

Vantagens:

- Disponibilização imediata de espaço adequado, sem necessidade de obras.
- Flexibilidade contratual, permitindo mudança futura caso haja alteração de demanda.
- Custos proporcionais ao uso e sem necessidade de investimento em construção ou reforma.
- Atende às exigências de funcionalidade, privacidade e conforto nos atendimentos.
- A contratação é temporária, pois à pretensão de mudança para unidade própria futuramente.

Desvantagens:

- Geração de despesa continuada com pagamento mensal de aluguel.

Conclusão:
Diante da urgência em adequar o espaço e da inexistência de imóvel próprio disponível, esta solução é a mais viável técnica e economicamente para a Administração.

Esta solução é técnica e economicamente indicada? (X) Sim. ( ) Não.

Solução 2: Reforma ou adequação de imóvel próprio do Município (solução não viável)

Descrição

Utilização de imóvel pertencente ao Município, mediante a realização de reformas ou adequações estruturais, com a finalidade de abrigar a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Vantagens

- Eliminação dos custos mensais com locação de imóvel.
- Aproveitamento do patrimônio público já existente, evitando a contratação de imóvel de terceiros.

Desvantagens

- Inexistência, no momento, de imóvel público disponível que atenda às características técnicas e funcionais necessárias.
- Elevado custo financeiro e longo prazo para execução das reformas e adequações estruturais.
- Necessidade de interrupção ou comprometimento das atividades durante o período de obras.

Conclusão

Diante do exposto, a alternativa mostrou-se tecnicamente e financeiramente inviável, considerando a ausência de imóvel compatível e a urgência na implantação do novo espaço físico para atendimento das demandas da Secretaria.

Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.

Solução 3: Construção de nova sede para o Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade (solução não viável)

	Descrição Construção de prédio próprio, destinado exclusivamente a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, projetado de forma a atender às necessidades específicas e à estrutura organizacional do órgão. **Vantagens** • Solução definitiva, com plena adequação às demandas operacionais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. • Maior autonomia administrativa e melhor aproveitamento do espaço físico, conforme as atividades desenvolvidas pelo órgão. **Desvantagens** • Elevado custo de investimento, com necessidade de previsão de dotação orçamentária específica. • Longo prazo para execução, incompatível com a urgência da demanda apresentada. • Necessidade de elaboração de projeto técnico, realização de processo licitatório e acompanhamento da execução da obra. **Conclusão** Embora apresente vantagens sob o aspecto da adequação permanente e da autonomia funcional, a alternativa revela-se inviável no cenário atual, em razão dos elevados custos e dos prazos prolongados envolvidos em sua implementação.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após a análise das alternativas apresentadas, conclui-se que a **locação de imóvel** é a solução mais adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico para o funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. A opção apresenta melhor relação entre custo, tempo de implementação e atendimento às exigências funcionais do órgão, especialmente no que se refere à realização de elaboração de relatórios, auditorias, perícias entre outras atividades competentes. As demais soluções analisadas — **reforma de imóvel próprio** e **construção de nova sede** — foram consideradas inviáveis no momento, seja pela inexistência de imóvel público com características compatíveis, seja pelos elevados custos e prazos que implicariam.

	Dessa forma, a contratação de imóvel por meio de **locação** mostra-se a medida mais eficiente e economicamente vantajosa, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	(X) Sim. ( ) Não.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

MEIOS USADOS NA PESQUISA

( ) Painel de preços. ( ) Contratações similares.
( ) Banco de Preços. (X) Fornecedores.
( ) Internet. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o meio*).

ESTIMATIVA DE PREÇO

Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
1	Locação de (01) um imóvel, Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro, Mafra/SC, com área total de 59,38 m²	R$ 1.500,00 mensal	12	R$ 18.000,00 anual.
		TOTAL		R$ 18.000,00

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

O QUE SERÁ CONTRATADO?	Contratação de locação de imóvel urbano, Localizado na Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², para instalação da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais, preservação do sigilo das informações e melhoria das condições de trabalho.
	( ) Sim. **Justificativa**:

HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	(x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	(X) Sim. A inclusão de cláusulas de manutenção no contrato de locação é necessária para garantir a **conservação, segurança e plena funcionalidade do imóvel** durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as **responsabilidades do locador quanto à realização de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos**, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável. Além disso, tais disposições **protegem o interesse público**, evitando gastos indevidos da Administração com reparos que não são de sua responsabilidade e assegurando que o imóvel continue apto a abrigar as atividades da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, sem prejuízo ao atendimento da população. As cláusulas de manutenção também permitem maior **previsibilidade contratual e controle patrimonial**, garantindo que eventuais danos, desgastes ou falhas sejam sanados de forma tempestiva e com qualidade. ( ) Não.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	( ) Sim.	(*Indicar o motivo*).	
	(X) Não. **Por quê?**	(X) Objeto indivisível.	( ) Perda de escala.
		( ) Tecnicamente inviável.	( ) Economicamente inviável.
		( ) Aproveitamento da competitividade.	( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o motivo*).

RESULTADOS PRETENDIDOS

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	(X) Manutenção do Funcionamento Administrativo	( ) Redução de Custos
	( ) Redução dos Riscos do Trabalho	( ) Aproveitamento de Recursos Humanos
	( ) Serviço/Bem de Consumo	( ) Ganho de Eficiência
		(X) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)	
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	1. **Disponibilização imediata de espaço adequado** para instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Integridade e Compliance. 2. **Adequação da infraestrutura do imóvel** às necessidades administrativas do órgão, sem necessidade de obras extensas. 3. **Flexibilidade para ajustes futuros** ou eventual mudança, conforme alterações na demanda ou reestruturação administrativa. 4. **Conformidade com normas legais e administrativas**, garantindo acessibilidade e segurança no uso do imóvel. 5. **Eficiência na utilização de recursos públicos**, evitando investimentos elevados em construção ou reforma de imóveis próprios. 6. **Melhoria da qualidade do serviço prestado de controladoria.**	

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	(X) Sim.	**Especificar**: 1. **Vistoria técnica do imóvel:** Realização de inspeção por profissionais da Prefeitura para atestar que o imóvel atende às exigências de infraestrutura, acessibilidade e segurança. 2. **Validação das adequações necessárias:** Conferência e aprovação das pequenas reformas ou adaptações (como instalação de banheiro adicional, divisórias e rede elétrica/logic) antes da ocupação. 3. **Definição de responsabilidades contratuais:** Inclusão de cláusulas de manutenção, conservação e reparos, garantindo que o imóvel se mantenha em condições adequadas durante todo o período da locação. 4. **Assinatura do contrato:** Formalização da locação, com todas as garantias legais e administrativas previstas. 5. **Planejamento da mudança e instalação da unidade:** Organização da transferência de mobiliário, equipamentos e estrutura do órgão para o novo imóvel, assegurando mínima interrupção dos serviços.
	( ) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;

HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	(x) Sim.	**Especificar**: 1) Contratação de empresa especializada em fornecimento e montagem de divisórias de Drywall 2) Contratação de Telefonia 3) Contratação de Internet. 4) Aquisição de equipamentos eletrônicos e móveis para escritório. 5) Aquisição de ar-condicionado.
	( ) Não.	**Providências**: 1) A Prefeitura de Mafra já possui um Registro de Preço para esse tipo de Serviço (Ata de Registro de Preços Nº 056/2025), sendo necessária apenas a solicitação do serviço por meio da ATA.

	2) Contratação de telefonia através de processo licitatório vigente. 3) Contratação de Internet através de processo licitatório. 4) Aquisição de materiais, móveis, equipamentos através de Atas já disponíveis e também através do CINCatarina. 5) Aquisição através da Ata 004/2025.

IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO **XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;**		
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	( ) Sim.	**Especificar os impactos**: *(Detalhar impactos e possíveis medidas de mitigação dos riscos. Os impactos podem ser tanto positivos, quanto negativos)*
	(X) Não.	

CONCLUSÃO **XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.**	
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	(X) Sim. ( ) Não.

Mafra - SC, 23 de fevereiro de 2026.

De acordo,

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto a contratação de locação de imóvel destinado à instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Controle Interno, Compliance e Integridade de Mafra com recursos do orçamento municipal.

II. DA INEXIGIBILIDADE

Diz o art. 3º do Decreto Municipal nº 5407/24:

> *Art. 3º O procedimento de contratação de direta, será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:*
> *I – documento de formalização de demanda e, podendo, se for o caso, apresentar estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*
> *II – estimativa de despesa;*
> *III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento aos requisitos exigidos, podendo ser dispensado;*
> *IV – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
> *V – comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*
> *VI – razão de escolha do contratado;*
> *VII – pesquisa e justificativa de preços nos termos do regulamento municipal;*
> *VIII – autorização da autoridade competente;*
> *IX – divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas e do extrato da contratação no Diário Oficial dos Munícios de Santa Catarina, no prazo de 10 dias úteis da autorização de compra pela autoridade competente;*

Os atos em que se verifique a inexigibilidade de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como exceções a este princípio. Assim, este tipo de ato trata-se de ato discricionário, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.

Os órgãos responsáveis devem fundamentar a decisão de inexigibilidade, demonstrando que a situação se enquadra em uma das hipóteses legais. Além disso, o processo de contratação deve observar princípios como publicidade, moralidade, eficiência, isonomia e outros que regem a administração pública.

A inexigibilidade de licitação é uma das hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as normas gerais de licitação e contratação para administração pública. Segundo o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, nos casos e nas condições previstas na lei.

Nesse sentido o professor Marçal Justen Filho, um dos maiores especialistas em direito administrativo do Brasil, nos ensina:

> *"A inexigibilidade de licitação é uma exceção ao princípio da obrigatoriedade da licitação, e por isso deve ser utilizada com cautela. A justificativa da inexigibilidade deve ser clara e fundamentada, com a apresentação de*

elementos concretos que comprovem a existência dos requisitos legais." (Marçal Justen Filho)

A justificativa da inexigibilidade de licitação é um documento essencial para a validade da contratação direta e deve ser fundamentada em elementos concretos que comprovem a existência das características legais da inexigibilidade, a saber: objeto único ou singular, ausência de competição e interesse público.

III. DA JUSTIFICATIVA DA MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

No caso em questão, a presente contratação direta enquadra-se no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tendo como valor mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais. A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, muitas vezes envolvendo dados pessoais, e informações estratégicas da administração pública e elementos sujeitos a sigilo funcional, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade integra as dependências do Paço Municipal, onde lhe foi cedida uma sala com aproximadamente 15 m². Todavia, o espaço é compartilhado com outros setores da Administração Pública, o que acarreta limitações significativas ao adequado funcionamento da Secretaria.

Essa condição compromete a organização interna e o necessário sigilo das informações tratadas, além de gerar constantes interferências sonoras decorrentes do atendimento ao público realizado por outros setores, prejudicando a concentração e a eficiência das atividades desenvolvidas. Ressalta-se, ainda, que a atual estrutura disponibilizada para a secretaria não comporta a expansão prevista do setor, especialmente considerando a contratações de novos servidores designados a secretaria, e o fortalecimento das atividades de controle e integridade. A ausência de espaço adequado compromete não apenas a eficiência administrativa, mas também a efetividade dos mecanismos necessários de controle interno, podendo gerar futuros riscos institucionais, a fragilização de processos de auditoria, bem como limitando a expansão da Secretaria.

Nesse contexto, torna-se imprescindível a disponibilização de um imóvel com estrutura compatível com as necessidades e natureza das atividades desenvolvidas, contemplando ambiente próprio para o arquivamento seguro dos documentos físicos, condições de acústica que impeçam a propagação de informações sensíveis com outros setores e espaço reservado para reuniões.

O mapa de risco, resta-se dispensado conforme disposto no §4º, art. 3º e inciso III, art. 6º do Decreto Municipal 5407/24 e a divulgação de aviso prévio em sítio eletrônico oficial não é cabível, visto que, se houvesse possibilidade de competição não se enquadraria em uma inexigilidade.

IV. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Em atenção aos presentes autos, foi realizada uma pesquisa de preços em algumas imobiliárias da cidade de Mafra, não identificando imóveis compatíveis com a estrutura necessária e preço acessível. Entretanto, identificamos o imóvel de propriedade conjunta dos Srs. Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú, que apresentaram proposta comercial cujos valores, conforme documentação anexa, mostram-se compatíveis com o mercado e/ou com aqueles já praticados em contratações anteriores pela Administração, de acordo com a avaliação especializada de perito e da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Mafra/SC.

O imóvel disponibilizado pela pessoa supracitada é adequada e atende de forma justa e necessária às necessidades da Administração. A exclusividade do imóvel justifica-se pelas especificidades, localização e adequação às demandas da Secretaria de Controle Interno,

Compliance e Integridade, dos coproprietários e locadores do imóvel, Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú.

V. DA SELEÇÃO

A empresa selecionada neste processo, para efetivação do objeto, foi:

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú
CPF: Cassiano: 061.506.529-55, Greyse: 008.682.229-25, Janice: 419.052.969-91
ENDEREÇO: Rua Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra – SC, , 89300-270
VALOR TOTAL ANUAL: R$ 18.000,00 (Dezoito mil reais).

VI. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Segundo o art. 7º do Decreto Municipal nº 5407/24, Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, aplica-se o disposto no art. 5º, no que couber:

> *Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:*
> *I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, quando possível, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *II – editais de licitação e contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, além de contratações anteriores do próprio órgão, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo Federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;*
> *IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício, e-mail, ou aplicativo de mensagens instantâneas, neste último caso, desde que sejam comprovadas as conversas através de print de tela, colacionado a um documento no qual deverá especificar nome da empresa, CNPJ, data e horário da pesquisa, bem como a identificação e assinatura do servidor responsável pela cotação. Para cotação direta com, no mínimo 3 (três) fornecedores, deverá ser apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.*
> *V - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, disponível no PNCP.*
> *§ 1º Para contratação mediante inexigibilidade deverá constar no processo, no que for aplicável, as exigências dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 5º do art. 74 da lei 14.133 de 2021.*

A escolha destas fontes de pesquisa justifica-se por representarem referências idôneas e atualizadas do mercado local, obtidas a partir da visualização de anúncios de imóveis situados nas proximidades da Prefeitura de Mafra, buscando-se, assim, centralizar ao máximo os serviços públicos ofertados à população.

O imóvel objeto da contratação apresenta localização privilegiada, em área central e de fácil acesso, adequada às demandas da Secretaria de Controle Interno, Compliance.

Desta feita, fica configurado que o preço contratado é compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado nas avaliações e documentos em anexo, podendo a Administração proceder à contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, uma vez comprovadas a razoabilidade, a economicidade e a vantajosidade do ajuste.

VII. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei 14.133/21. Porém, excepcionalmente, a lei prevê a possibilidade de dispensa total ou parcial dos documentos, notadamente, os previstos nos artigos 62 a 69, conforme estabelecido no inciso III do art. 70 da Lei 14.133/21.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os anexos:

Janice Aparecida Taborda Jaú				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	B913.6E00.5485.EE4D	24/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C8E2.213E.F342.EA82	23/02/2026	22/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140066414849	19/02/2026	18/08/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	3427/2026	19/02/2026	18/08/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	
	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	10942470/2026	19/02/2026	18/08/2026
Greyse Renata Hau				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	BB81.6F59.44BF.4A01	10/03/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C7AF.50C4.3029.5B92	01/12/2025	30/05/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140031569412	23/01/2026	22/07/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	4859/2026	10/03/2026	06/09/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	
	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	15344592/2026	10/03/2026	06/09/2026
Cassiano Martin Hau				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	C763.0EC0.3497.9B00	10/03/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	23B9.46CC.2E68.BEE3	10/03/2025	06/09/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140095999264	10/03/2026	06/09/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	4866/2026	10/03/2026	06/09/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	

	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	15344592/2026	10/03/2026	06/09/2026

VIII. CONCLUSÃO

Considerando o exposto, conclui-se que a referida contratação está inexigível de licitação, nos termos do art. 74 da Lei 14.133/2021. Sendo assim, aprovo e autorizo a continuidade da contratação.

Mafra – SC, 11 de março de 2026.

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

CRECI/SC 10600-PF

MAURICIO PRÜESS
Corretor de Imóveis

" Administrando seus sonhos "

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

À **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**
Av. Frederico Heyse, nº 1386, Alto de Mafra, Centro II, Mafra/SC.
A/C VINICIUS SABATKE
Secretário de Controle Inetrno, Compliance e Integridade

JANICE APARECIDA TABORDA HAU, brasileira, viúva, professora, portadora do CPF nº 419.052.969-91, e da CI RG nº 1.094.317-SSP/SC, residente e domiciliada na Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, **GREYSE RENATA HAU**, brasileira, casada, cirurgiã dentista, portadora do CPF nº 008.682.229-25, e da CI RG nº 3.968.521-SSP/SC, residente e domiciliada na rua Domingos Narloch, nº 20, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, e, **CASSIANO MARTIN HAU**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do CPF nº 061.506.529-55, e da CI RG nº 4.961.552-SSP/SC, residente e domiciliado na Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, nesta cidade de Mafra/SC na qualidade de proprietários da sala comercial com área de **58,38m² (cinqüenta e oito metros e trinta e oito decimetros quadrados)**, sito à **rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, Centro**, nesta cidade de **Mafra/SC**, neste ato sendo representados por **MAURICIO PRUESS CORRETOR DE IMÓVEIS**, devidamente inscrito no CRECI/SC sob nº 10600-PF, com endereço profissional sito à Av. Frederico Heyse, nº 212, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, vem por meio desta propor a locação da sala comercial descrita acima, pelo seguinte valor:

- Valor da locação: **R$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)** para **pagamento em dia;**
- Mais consumo de luz e água ;
- Taxa de Coleta de Lixo a ser verificado o valor.

Sem mais para o momento, firmo o presente.

Mafra/SC, 17 de março de 2026.

CRECI/SC 10600-PF
MAURICIO PRÜESS
Corretor de Imóveis
Av. Frederico Heyse, 212
Centro - Mafra - Santa Catarina
Fone: (47) 3643-7842

JANICE APARECIDA TABORDA HAU – 419.052.969-91
GREYSE RENATA HAU – 008.682.229-25
CASSIANO MARTIN HAU – 061.506.529-55
Rep. por **MAURICIO PRUESS – CRECI/SC 10600**
Corretor de Imóveis

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a locação de **01 (um) imóvel urbano**, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Registro de Preços:

( ) SIM (x) NÃO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição / Especificação	Qntd	Und	Valor Unt R$	Valor Total R$
01	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270	12	Mês	1.500,00	18.000,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 18.000,00**

2.1. Natureza do objeto:
Comum (x) Especial ( )

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação torna-se necessária em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais.

3.2. As atribuições da Secretaria envolvem auditorias internas, atividades correcionais, ações de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações sigilosas, exigindo ambiente com privacidade, segurança da informação e isolamento acústico.

3.3. O imóvel atualmente utilizado não atende integralmente às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria, tornando indispensável a locação de espaço que possibilite a adequada execução das atividades institucionais e melhoria das condições de trabalho.

3.4. O imóvel em questão diferente dos demais avaliados, não há necessidade de mudança significativa na estrutura através de reformas, sendo necessário apenas implementação de

divisórias. Demais imóveis visitados, não se adequam a essa realidade, sendo necessário intervenções complementares acarretando custo e dilatando o prazo para instalação.

3.5. Menciono também, a necessidade de mudança da secretaria, qual tem urgência por conta da necessidade de nomear concursados públicos para exercer funções importantes dentro do órgão.

3.6. A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. O imóvel selecionado está situado na situado na R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270, local de fácil acesso e centralizado, ficando em distância razoável da Sede da Prefeitura de Mafra e próximo a Secretarias de Saúde e Assistência Social. A escolha do imóvel considerou a conveniência administrativa e a facilidade de deslocamento entre os setores, garantindo integração, centralização dos serviços e melhor atendimento ao cidadão.

5.2. O valor proposto para locação do imóvel apresenta-se compatível e vantajoso em relação aos parâmetros praticados no mercado imobiliário local, considerando sua localização estratégica, área útil disponível e condições estruturais. A análise comparativa com outros imóveis locados pela Administração Pública Municipal e com avaliações de mercado demonstra que o preço ofertado se encontra dentro de parâmetros razoáveis, não configurando sobrepreço, sobretudo diante das características do imóvel e de sua adequação às necessidades institucionais da Secretaria.

5.3. Ademais, o imóvel apresenta condições estruturais adequadas para a imediata instalação das atividades da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, dispensando a realização de intervenções estruturais relevantes ou investimentos adicionais por parte da Administração. Em comparação com outros imóveis analisados e visitados durante o levantamento de mercado, verificou-se que muitos não atendem aos requisitos mínimos necessários ao funcionamento do órgão, especialmente no que se refere à metragem adequada, à possibilidade de organização de ambientes administrativos e às condições de acessibilidade, fatores que inviabilizariam sua utilização ou demandariam adaptações estruturais significativas, gerando custos adicionais ao erário e atraso na implantação da unidade administrativa.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1. Condições Especiais De Habilitação (habilitação técnica e qualificação econômico-financeira)

a) Não será permitido a subcontratação.

b) Cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a inexistência de ônus impeditivos à locação;

c) Cópia do Habite-se, expedido pelo órgão municipal competente, atestando a regularidade da edificação e sua aptidão para uso;

d) Planta baixa ou croqui do imóvel, contendo a identificação dos espaços disponíveis e suas respectivas dimensões;

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A entrega do imóvel para uso deverá ocorrer em até 05 dias da assinatura do Contrato.

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I, Mafra - SC, 89300-270.

7.3. O serviço será prestado no seguinte horário: segunda a sexta-feira das 08:00hs às 12:00hs e das 13:30hs às 17:00hs. Podendo o horário ser extendido conforme as necessidades das atividades e demandas da Secretaria.

7.4. Para a perfeita execução do contrato, a Contratada deverá disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, zelando por sua entrega, manutenção e conservação de acordo com as exigências deste instrumento, conforme segue:

a) Entregar o imóvel livre de quaisquer impedimentos para uso, com as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acabamentos, acessibilidade, segurança e demais condições de uso em conformidade com as normais aplicáveis.

b) Deverá o locador realizar as manutenções necessárias no imóvel, de modo a garantir sua conservação, segurança e plena funcionalidade durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as responsabilidades do locador quanto à execução de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso sempre que solicitado pelo locatário, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável.

c) Fornecer a locatária, no momento da entrega das chaves, a planta baixa atualizada, bem como os documentos de regularidade do imóvel.

d) Permitir a locatária, alterações internas no imóvel, para garantir o melhor uso do imóvel. (Instalação de divisórias de Drywall, e afins, que possam ser removidas posteriormente e que não prejudiquem ou alterem a parte estrutural original do imóvel, inclusive a instalação de Ar Condicionados e demais periféricos necessários para o bom funcionamento da Secretaria)

7.5. Os serviços serão atestados provisoriamente no prazo de até (05) dias pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, proposta e exigências contratuais.

7.6. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

7.7. Os serviços serão atestados definitivamente no prazo de até (05) dias contados do recebimento provisório, pelo Fiscal de Contratos, especialmente designado pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

7.8. Na hipótese da verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

7.9. O recebimento provisório ou definitivo da nota fiscal ou documento substituto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado fica obrigado a realizar, às suas expensas, todas as reparações, correções, substituições ou adequações necessárias no imóvel locado, sempre que forem constatados vícios, defeitos, danos estruturais ou irregularidades que comprometam o uso, a segurança ou a funcionalidade do bem. Tais providências deverão ser executadas dentro do prazo estabelecido pela fiscalização da contratada, a qual poderá reter o aceite definitivo do imóvel até a completa solução das pendências identificadas durante as vistorias ou no recebimento provisório.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única do imóvel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.12. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade do imóvel locado, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21.

8.2. A verificação da adequação do imóvel deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

8.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

8.4. A conformidade da locação será verificada mediante a apresentação da nota fiscal correspondente ou documento substituto, acompanhada de declaração da LOCADORA atestando que o imóvel permanece em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, conforme as exigências deste Termo de Referência e do contrato. O pagamento ficará condicionado à verificação, pela fiscalização da LOCATÁRIA, de que o imóvel está sendo utilizado regularmente e que não há pendências relativas à manutenção ou à execução das obrigações contratuais.

8.5. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133, no local da execução do objeto durante todo o período em que o imóvel estiver locado.

8.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

8.7. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.8. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

8.9. Fica designado(a) o(a) servidor(a) Dircélia Pilz Mazur matrícula nº **2076101**, para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º da Lei federal nº 14.133/21 e art. 9º do Decreto Municipal 5405/2024.

8.10. Fica designado, como gestor de contratos o(a) servidor(a) Waléria Cristiane Pacheco, matrícula nº **254944701**, para exercer a gestão contratual a fim de coordenar o processo de acompanhamento da fiscalização do contrato e tomar providências para fins de atendimento da finalidade da administração, nos termos disciplinados no art. 10º do Decreto Municipal 5405/2024.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente objeto se enquadra como prestação de serviço contínuo? (X)SIM ( ) NÃO

Não é uma prestação de serviços é uma locação de imóvel. Entretando a disponibilização do direito de uso do espaço é continuo durante a vigência do instrumento contratual.

9.2. O prazo de vigência será de (12) meses, a contar da assinatura do instrumento contratual, observados os devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 105 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser prorrogado por igual período nos termos do disposto no art. 107 da referida norma, até a vigência máxima de (12) meses.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. Os valores estimados para a presente contratação foram definidos com base em levantamento de preços praticados no mercado imobiliário local, bem como em **parecer técnico da Comissão de Avaliação de Imóveis e Arbitramento de Aluguéis do Município**, responsável pela análise e estimativa do valor de locação do imóvel. **Sr. Vinícius Sabatke**, ficou responsável pelos procedimentos de levantamento de preços mercadológicos, solicitando parecer da comissão bem como o parecer de um perito imobiliário.

10.2. Quanto ao valor da locação, registra-se que foram considerados diferentes parâmetros de avaliação do mercado imobiliário local. O estudo realizado pela Comissão Municipal indicou valor estimado de **R$ 1.067,83 mensais**, enquanto o laudo de avaliação emitido por profissional perito do mercado imobiliário apontou valor de referência de **R$ 1.679,63 mensais**. A proposta apresentada pelo proprietário do imóvel, no montante de **R$ 1.500,00 mensais**, situa-se dentro do intervalo identificado pelas avaliações realizadas, demonstrando compatibilidade com os preços praticados no mercado local imediata pela Administração, fatores que impactam diretamente na formação do preço de mercado. Dessa forma, conclui-se que o valor apresentado mostra-se razoável e compatível com os parâmetros de mercado, atendendo aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Ressalta-se, ainda, que o valor proposto considera características específicas do imóvel, tais como **localização estratégica, área disponível, condições estruturais adequadas e possibilidade de utilização imediata pela Administração**, fatores que influenciam diretamente na formação do valor de mercado para locação.

Dessa forma, conclui-se que o valor apresentado mostra-se **razoável, compatível com os parâmetros de mercado e inferior ao limite máximo identificado na avaliação mercadológica**, atendendo aos princípios da **economicidade, da eficiência e da vantajosidade para a Administração Pública**.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente a locação de imóvel objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **10 (dez) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. Dos valores constantes na nota fiscal, serão retidos os valores inerentes ao ISS e IR se aplicável.

11.3. **No corpo do documento fiscal deverá conter as seguintes informações:**

a) o número da licitação; e,

b) o número da ordem de compra.

c) os dados bancários da empresa (Agência, C.C e Banco).

11.4. A pessoa jurídica ou pessoa física contratada, deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.5. A empresa deverá possuir conta corrente no Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal (dependendo do banco onde se encontram os recursos financeiros vinculados a despesa orçamentária) atrelada ao seu CNPJ ou CPF, conforme comprovação apresentada mediante cabeçalho do extrato da conta bancária ou outro documento que conste os dados bancários, ou em caso de a conta corrente ser de outro banco, o fornecedor arcará com o pagamento das despesas de tarifas bancárias das transações que ocorrerem.

11.6. A nota fiscal ou documento substituto que não contiver as informações descritas nos subitens anteriores será devolvida sem o seu pagamento, até que seja regularizada a situação.

11.7. A Fiscalização das verbas trabalhistas é condição para o pagamento das faturas.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação: Dotação: 33, fonte 1.500.0000

13. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

13.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 23/02/2026.

Aprovado em: 25/02/2026.

VINÍCIUS SABATKE
Responsável pela emissão do Termo de Referência
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

WALÉRIA CRISTIANE PACHECO
Gestor de Contratos

DIRCÉLIA PILZ MAZUR
Fiscal de Contratos

Proc. Administrativo 5- 3.667/2026

De: Rafael B. - PMM-SADM-DGA-SCL-SAC

Para: PMM- SC - Secretaria de Compliance - A/C Vinicius S.

Data: 18/03/2026 às 13:24:36

Setores (CC):

PMM-SGDETC, PMM- SC

Boa tarde!

Entendo como satisfatória a documentação enviada, logo, favor dar prosseguimento.

Obs. Ressalvo a questão do prazo de pagamento bem como do laudo de indisponibilidade de imóveis.

Att.

–

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 6- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/03/2026 às 08:43:12

Bom dia,

Segue consulta e retorno do departamento de patrimônio sobre a indisponibilidade de imóvel.

Em contato com o Secretário de Fazenda Municipal, ficou convencionado que o pagamento acontecerá em 10 dias após a emissão de recibo emitido pela contratada.

Cordialmente,

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

Indisponibilidade_de_imovel.pdf

Memorando 1.378/2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar
Edifício Francisco Grossl , Centro, Mafra/SC
CEP: 89300-070 / Tel:047-3641-4000
Site: www.mafra.sc.gov.br

Responder apenas via 1Doc

Vinicius S. PMM- SC

CC

Para
PMM-SADM-DGA-SFP...
A/C Rodrigo M.
3 setores envolvidos
PMM- SC | PMM-SADM-DGA-SFP | PMM-SADM-DGA-SCL
04/02/2026 09:41

Imóvel disponível para lotação da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Prezado Sr. Rodrigo,

Solicito a gentileza de verificar a existência de **imóvel urbano edificado**, com **área mínima de 60 m²**, em **condições adequadas de uso**, incluindo a disponibilidade da **documentação técnica necessária**, que possibilite a instalação de **unidade administrativa desta Secretaria**.

Caso não seja possível a viabilização de imóvel com tais características, solicito, por gentileza, a **emissão de declaração formal**, na qual conste a **inexistência ou impossibilidade de disponibilização** do referido recurso.

Coridalmente,

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

Despacho 1- 1.378/2026
04/02/2026 11:56 (Respondido)

Rodrigo M. PMM-SADM-DGA-SFP

Envolvidos internos acompanhando

CC

PMM-SADM-DGA-SCL - Subdiretoria de Compras e Licitações

Prezado Vinícius,

Considerando a necessidade de disponibilização de uma nova sede para a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do município de Mafra, declaro, para os devidos fins, que a Administração Pública Municipal não dispõe, no momento, de imóveis públicos adequados e disponíveis que possam ser destinados ao uso exclusivo do referido órgão.

Ressalta-se que a nova sede deverá atender às condições de acessibilidade, conforto e localização central, de forma a facilitar o acesso da população e

garantir a eficiência no atendimento ao consumidor, em conformidade com os compromissos assumidos pelo Município.

Por essas razões, justifica-se a necessidade de locação de imóvel que atenda aos requisitos mencionados.

Mafra, 04 de fevereiro de 2026.

At.te.

_

Rodrigo Paisani Miranda
Subdiretor de Frota e Patrimônio

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

04/02/2026 11:56:53 Rodrigo Paisani Miranda PMM-SADM-DGA-SFP **arquivou**.

Despacho 2-1.378/2026

06/02/2026 11:02

(Respondido)

Micheli P.
PMM-SADM-DGA-SCL

Envolvidos internos acompanhando
CC

ciente.

_

Micheli Balan de Paula
Subdiretora Interina de Compras e Licitações

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

06/02/2026 11:02:56 Micheli Balan de Paula PMM-SADM-DGA-SCL **arquivou**.

06/02/2026 11:02:56 Micheli Balan de Paula PMM-SADM-DGA-SCL parou de acompanhar.

06/02/2026 11:29:21 Rodrigo Paisani Miranda PMM-SADM-DGA-SFP **arquivou**.

06/02/2026 11:29:21 Rodrigo Paisani Miranda PMM-SADM-DGA-SFP parou de acompanhar.

Proc. Administrativo 7- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/03/2026 às 08:44:01

Segue DFD Assinado

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

DFD_01.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Vinicius Sabatke	23/03/2026 08:44:29	1Doc	VINICIUS SABATKE CPF 069.XXX.XXX-82

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **F504-38A7-FDD0-16C9**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, Alto de Mafra (Centro II), CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 001/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Responsável pela Demanda: Vinícius Sabatke Matrícula nº: 254837002

E-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

1.Objeto: Contratação, por inexigibilidade de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à **instalação e funcionamento da unidade da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

Dessa forma, torna-se imprescindível a disponibilização de imóvel que proporcione espaço físico suficiente, com ambientes segregados e reservados, assegurando isolamento acústico e condições de confidencialidade necessárias ao pleno exercício das funções institucionais, bem como ao atendimento eficiente das demandas administrativas e legais inerentes à Secretaria.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**12**	**mês**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,38 m², situado na Rua Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra – SC, , 89300-270	**Serviço**	**Continuado**

(*) Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia.
(**) Consumo; permanente; continuado; não continuado.

4. **Grau de prioridade da compra: Alto.**

5. Estimativa de valor: R$ 1.500,00 mensal – R$ 18.000,00 anual.

6. Prazo de entrega/execução: A disponibilização do imóvel deverá ocorrer em até 5 dias úteis, a partir da data da assinatura do contrato.

Local de entrega/execução: Rua Domingos Narloch, 8, sala 01, Centro, Mafra/SC

7. Vinculado ou dependente da contratação de outro Documento de Formalização de Demanda: Não.

8. Indicação do Gestor do Contrato: Waléria Cristiane Pacheco

9. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Dircélia Pilz Mazur
Obs: Não será possível indicar fiscal substituto, pois atualmente não existem servidores suficientes locados na Secretaria de Compliance.

OBSERVAÇÕES: Base Legal – Lei nº 14.133/2021, art. 74, inciso V.

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, Alto de Mafra (Centro II), CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

Mafra - SC, 23 de fevereiro 2026.

De acordo,

_____

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

Proc. Administrativo 8- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/03/2026 às 08:45:33

Segue justificativa assianda.

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

Justificativa_Inexigibilidade_01.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Vinicius Sabatke	23/03/2026 08:45:59	1Doc	VINICIUS SABATKE CPF 069.XXX.XXX-82

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **9BDA-7F46-F174-A95E**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Governo, Desenvolvimento Econômico, Turismo e Cidadania
Centro de Empreendedorismos Osmar Werner - CEOW
R. Pioneiro Erom Max Langer, 1-117 – Centro II Alto de Mafra-
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: administrativo.governo@mafra.sc.gov.br

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto a contratação de locação de imóvel destinado à instalação da nova sede da Secretaria Municipal de Controle Interno, Compliance e Integridade de Mafra com recursos do orçamento municipal.

II. DA INEXIGIBILIDADE

Diz o art. 3º do Decreto Municipal nº 5407/24:

> *Art. 3º O procedimento de contratação de direta, será instruído com os seguintes documentos, no mínimo:*
> *I – documento de formalização de demanda e, podendo, se for o caso, apresentar estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*
> *II – estimativa de despesa;*
> *III – parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento aos requisitos exigidos, podendo ser dispensado;*
> *IV – demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*
> *V – comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;*
> *VI – razão de escolha do contratado;*
> *VII – pesquisa e justificativa de preços nos termos do regulamento municipal;*
> *VIII – autorização da autoridade competente;*
> *IX – divulgação da contratação no Portal Nacional de Contratações Públicas e do extrato da contratação no Diário Oficial dos Munícios de Santa Catarina, no prazo de 10 dias úteis da autorização de compra pela autoridade competente;*

Os atos em que se verifique a inexigibilidade de licitações são atos que fogem ao princípio constitucional da obrigatoriedade de licitação, consagrando-se como exceções a este princípio. Assim, este tipo de ato trata-se de ato discricionário, mas que devido a sua importância e necessidade extrema de idoneidade, se submete ao crivo de devida justificativa que ateste o referido ato.

Os órgãos responsáveis devem fundamentar a decisão de inexigibilidade, demonstrando que a situação se enquadra em uma das hipóteses legais. Além disso, o processo de contratação deve observar princípios como publicidade, moralidade, eficiência, isonomia e outros que regem a administração pública.

A inexigibilidade de licitação é uma das hipóteses previstas na Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre as normas gerais de licitação e contratação para administração pública. Segundo o art. 74 da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, nos casos e nas condições previstas na lei.

Nesse sentido o professor Marçal Justen Filho, um dos maiores especialistas em direito administrativo do Brasil, nos ensina:

> *"A inexigibilidade de licitação é uma exceção ao princípio da obrigatoriedade da licitação, e por isso deve ser utilizada com cautela. A justificativa da inexigibilidade deve ser clara e fundamentada, com a apresentação de*

elementos concretos que comprovem a existência dos requisitos legais." (Marçal Justen Filho)

A justificativa da inexigibilidade de licitação é um documento essencial para a validade da contratação direta e deve ser fundamentada em elementos concretos que comprovem a existência das características legais da inexigibilidade, a saber: objeto único ou singular, ausência de competição e interesse público.

III. DA JUSTIFICATIVA DA MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

No caso em questão, a presente contratação direta enquadra-se no inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tendo como valor mensal de R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), totalizando R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais. A presente locação justifica-se em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que passará a contar com o reforço de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando significativamente a demanda por espaço físico adequado ao desempenho das atividades institucionais.

Ademais, destaca-se que as atribuições desempenhadas pela Secretaria envolvem a realização de auditorias, atividades correcionais e a tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso e sensível, muitas vezes envolvendo dados pessoais, e informações estratégicas da administração pública e elementos sujeitos a sigilo funcional, exigindo ambiente apropriado que garanta segurança da informação, organização administrativa e condições adequadas de trabalho.

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade integra as dependências do Paço Municipal, onde lhe foi cedida uma sala com aproximadamente 15 m². Todavia, o espaço é compartilhado com outros setores da Administração Pública, o que acarreta limitações significativas ao adequado funcionamento da Secretaria.

Essa condição compromete a organização interna e o necessário sigilo das informações tratadas, além de gerar constantes interferências sonoras decorrentes do atendimento ao público realizado por outros setores, prejudicando a concentração e a eficiência das atividades desenvolvidas. Ressalta-se, ainda, que a atual estrutura disponibilizada para a secretaria não comporta a expansão prevista do setor, especialmente considerando a contratações de novos servidores designados a secretaria, e o fortalecimento das atividades de controle e integridade. A ausência de espaço adequado compromete não apenas a eficiência administrativa, mas também a efetividade dos mecanismos necessários de controle interno, podendo gerar futuros riscos institucionais, a fragilização de processos de auditoria, bem como limitando a expansão da Secretaria.

Nesse contexto, torna-se imprescindível a disponibilização de um imóvel com estrutura compatível com as necessidades e natureza das atividades desenvolvidas, contemplando ambiente próprio para o arquivamento seguro dos documentos físicos, condições de acústica que impeçam a propagação de informações sensíveis com outros setores e espaço reservado para reuniões.

O mapa de risco, resta-se dispensado conforme disposto no §4º, art. 3º e inciso III, art. 6º do Decreto Municipal 5407/24 e a divulgação de aviso prévio em sítio eletrônico oficial não é cabível, visto que, se houvesse possibilidade de competição não se enquadraria em uma inexigilidade.

IV. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR OU EXECUTANTE

Em atenção aos presentes autos, foi realizada uma pesquisa de preços em algumas imobiliárias da cidade de Mafra, não identificando imóveis compatíveis com a estrutura necessária e preço acessível. Entretanto, identificamos o imóvel de propriedade conjunta dos Srs. Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú, que apresentaram proposta comercial cujos valores, conforme documentação anexa, mostram-se compatíveis com o mercado e/ou com aqueles já praticados em contratações anteriores pela Administração, de acordo com a avaliação especializada de perito e da Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura de Mafra/SC.

O imóvel disponibilizado pela pessoa supracitada é adequada e atende de forma justa e necessária às necessidades da Administração. A exclusividade do imóvel justifica-se pelas especificidades, localização e adequação às demandas da Secretaria de Controle Interno,

Compliance e Integridade, dos coproprietários e locadores do imóvel, Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú.

V. DA SELEÇÃO

A empresa selecionada neste processo, para efetivação do objeto, foi:

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: Cassiano Martin Hau, Greyse Renata Hau e Janice Aparecida Taborda Jaú
CPF: Cassiano: 061.506.529-55, Greyse: 008.682.229-25, Janice: 419.052.969-91
ENDEREÇO: Rua Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra – SC, , 89300-270
VALOR TOTAL ANUAL: R$ 18.000,00 (Dezoito mil reais).

VI. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Segundo o art. 7º do Decreto Municipal nº 5407/24, Nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa de licitação, aplica-se o disposto no art. 5º, no que couber:

> *Art. 5º A pesquisa de preços para fins de determinação do preço estimado em processo licitatório para a aquisição de bens e contratação de serviços em geral será realizada mediante a utilização dos seguintes parâmetros, empregados de forma combinada ou não:*
> *I - composição de custos unitários menores ou iguais à mediana do item correspondente nos sistemas oficiais de governo, quando possível, como Painel de Preços ou banco de preços em saúde, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *II – editais de licitação e contratações similares feitas pela Administração Pública, em execução ou concluídas no período de 1 (um) ano anterior à data da pesquisa de preços, além de contratações anteriores do próprio órgão, inclusive mediante sistema de registro de preços, observado o índice de atualização de preços correspondente;*
> *III - dados de pesquisa publicada em mídia especializada, de tabela de referência formalmente aprovada pelo Poder Executivo Federal e de sítios eletrônicos especializados ou de domínio amplo, desde que atualizados no momento da pesquisa e compreendidos no intervalo de até 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital, contendo a data e a hora de acesso;*
> *IV - pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores, mediante solicitação formal de cotação, por meio de ofício, e-mail, ou aplicativo de mensagens instantâneas, neste último caso, desde que sejam comprovadas as conversas através de print de tela, colacionado a um documento no qual deverá especificar nome da empresa, CNPJ, data e horário da pesquisa, bem como a identificação e assinatura do servidor responsável pela cotação. Para cotação direta com, no mínimo 3 (três) fornecedores, deverá ser apresentada justificativa da escolha desses fornecedores e que não tenham sido obtidos os orçamentos com mais de 6 (seis) meses de antecedência da data de divulgação do edital.*
> *V - Pesquisa na base nacional de notas fiscais eletrônicas, disponível no PNCP.*
> *§ 1º Para contratação mediante inexigibilidade deverá constar no processo, no que for aplicável, as exigências dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 5º do art. 74 da lei 14.133 de 2021.*

A escolha destas fontes de pesquisa justifica-se por representarem referências idôneas e atualizadas do mercado local, obtidas a partir da visualização de anúncios de imóveis situados nas proximidades da Prefeitura de Mafra, buscando-se, assim, centralizar ao máximo os serviços públicos ofertados à população.

O imóvel objeto da contratação apresenta localização privilegiada, em área central e de fácil acesso, adequada às demandas da Secretaria de Controle Interno, Compliance.

Desta feita, fica configurado que o preço contratado é compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, conforme demonstrado nas avaliações e documentos em anexo, podendo a Administração proceder à contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios, uma vez comprovadas a razoabilidade, a economicidade e a vantajosidade do ajuste.

VII. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei 14.133/21. Porém, excepcionalmente, a lei prevê a possibilidade de dispensa total ou parcial dos documentos, notadamente, os previstos nos artigos 62 a 69, conforme estabelecido no inciso III do art. 70 da Lei 14.133/21.

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal, conforme os anexos:

Janice Aparecida Taborda Jaú				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	B913.6E00.5485.EE4D	24/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C8E2.213E.F342.EA82	23/02/2026	22/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140066414849	19/02/2026	18/08/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	3427/2026	19/02/2026	18/08/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	
	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	10942470/2026	19/02/2026	18/08/2026
Greyse Renata Hau				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	BB81.6F59.44BF.4A01	10/03/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C7AF.50C4.3029.5B92	01/12/2025	30/05/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140031569412	23/01/2026	22/07/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	4859/2026	10/03/2026	06/09/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	
	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	15344592/2026	10/03/2026	06/09/2026
Cassiano Martin Hau				
CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	C763.0EC0.3497.9B00	10/03/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	23B9.46CC.2E68.BEE3	10/03/2025	06/09/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	260140095999264	10/03/2026	06/09/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	4866/2026	10/03/2026	06/09/2026
	Declaração CND INSS FGTS		PREENCHER	

	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	15344592/2026	10/03/2026	06/09/2026

VIII. CONCLUSÃO

Considerando o exposto, conclui-se que a referida contratação está inexigível de licitação, nos termos do art. 74 da Lei 14.133/2021. Sendo assim, aprovo e autorizo a continuidade da contratação.

Mafra – SC, 11 de março de 2026.

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

Proc. Administrativo 9- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/03/2026 às 08:47:06

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

ETP_01.pdf

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386, no bairro Alto de Mafra (Centro II),
CEP 89300-070
Site: www.mafra.sc.gov.br, e-mail: vinicius@mafra.sc.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 001/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE **I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;**	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	A contratação tem por finalidade viabilizar a instalação da nova sede da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, garantindo espaço físico adequado ao desenvolvimento das atividades institucionais. A demanda decorre do processo de reestruturação administrativa da Secretaria, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico e de ambientes segregados para o adequado desempenho das funções. Destaca-se que as atividades desempenhadas pela Secretaria envolvem auditorias internas, ações correcionais, atividades de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações de caráter sigiloso, exigindo ambiente reservado, silencioso e com condições estruturais que assegurem a confidencialidade das informações e o adequado funcionamento das atividades administrativas.

ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO **II - demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;**	
	( ) Sim. **Especificar item do PCA**:.

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(X) Não.	**Providências**: A necessidade da contratação surgiu em decorrência da reestruturação administrativa da Secretaria e do aumento do quadro funcional, situação que demandou adequação emergencial do espaço físico.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO **III - requisitos da contratação;**		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	( ) Bem. (X) Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	(X) Continuada.	(X) Com monopólio. ( ) Sem monopólio.
	( ) Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	( ) 30 dias (pronta entrega). ( ) 180 dias. (X) 12 meses. ( ) Outro: nnn ( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.	
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	( ) Sim. (X) Não.	

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, de controle, fiscalização e promoção da integridade na gestão pública, em conformidade com o interesse público. A contratação enquadra-se como **hipótese de contratação direta**, nos termos do **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, considerando tratar-se de locação de imóvel cujas características de localização e estrutura atendem às necessidades específicas da Administração, sendo inviável a competição em razão da singularidade do objeto. O imóvel proposto localiza-se na Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², dos coproprietários e locadores do imóvel, Cassiano Martin Hau CPF: 061.506.529-55, Greyse Renata Hau CPF: 008.682.229-25, e Janice Aparecida Taborda Jaú CPF: 419.052.969-91. A escolha do imóvel fundamenta-se em sua localização central, acessibilidade ao público e adequação da estrutura física às demandas operacionais da Secretaria. **Condições da locação:** • Valor mensal do aluguel: R$ 1.500,00 (Mil e quinhentos), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • IPTU: a verificar, referente ao exercício de 2026; • Consumo de água: medição individual, com ônus a cargo do locador; • Consumo de energia elétrica: medição individual, com ônus a cargo do locador. • Garantir que o imóvel esteja em plenas condições de uso, segurança e habitabilidade durante toda a vigência do contrato; • Manter a regularidade documental do imóvel (matrícula, IPTU, habite-se, etc.), assegurando que não haja pendências judiciais ou tributárias; • Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel (instalações elétricas, hidráulicas, telhado e alvenaria); • Permitir vistoria técnica do imóvel pelo Município sempre que necessário; • Assegurar a continuidade da locação pelo prazo contratual, salvo por interesse público devidamente justificado pelo Município;

	• Responder por quaisquer ônus ou reivindicações de terceiros relacionados à propriedade do imóvel. Registra-se que a contratação observa os princípios da **legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, planejamento e economicidade**, previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, bem como atende às diretrizes de governança, gestão de riscos e controles internos aplicáveis à Administração Pública.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	( ) Sim. **Especificar**: (*Indicar o critério ou prática*). (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	( ) Sim. (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA CONTRATUAL?	( ) Sim. (x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE GARANTIA DO PRODUTO/SERVIÇO?	(X) Sim. **Prazo:** *1 ano de garantia* ( ) Não.

ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO **IV - estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;**	
COMO SE OBTEVE O QUANTITATIVO ESTIMADO?	( ) Análise de contratações anteriores. (X) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 59,38 m² localizado em área central do Município de Mafra, que atenda a necessidade de implementação de escritórios e possua todas as documentações necessárias para a emissão de alvará de funcionamento.

ESPECIFICAÇÃO

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**12**	**mês**	Locação de (01) um imóvel, medindo 59 38 m², situado na R. Domingos Narloch, 8 - Sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270

LEVANTAMENTO DE MERCADO

V - levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?

( ) Consulta a fornecedores. ( ) Contratações similares.

( ) Internet. ( ) Audiência pública.

(X) Outro. **Especificar**: Os responsáveis pela Secretaria de Governo realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.

ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Solução 1: Locação de imóvel (solução viável)

Contratação de imóvel por meio de locação, atendendo aos requisitos de área, infraestrutura e localização necessários ao pleno funcionamento Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade

Vantagens:

- Disponibilização imediata de espaço adequado, sem necessidade de obras.
- Flexibilidade contratual, permitindo mudança futura caso haja alteração de demanda.
- Custos proporcionais ao uso e sem necessidade de investimento em construção ou reforma.
- Atende às exigências de funcionalidade, privacidade e conforto nos atendimentos.
- A contratação é temporária, pois à pretensão de mudança para unidade própria futuramente.

Desvantagens:

- Geração de despesa continuada com pagamento mensal de aluguel.

Conclusão:
Diante da urgência em adequar o espaço e da inexistência de imóvel próprio disponível, esta solução é a mais viável técnica e economicamente para a Administração.

Esta solução é técnica e economicamente indicada? (X) Sim. ( ) Não.

Solução 2: Reforma ou adequação de imóvel próprio do Município (solução não viável)

Descrição

Utilização de imóvel pertencente ao Município, mediante a realização de reformas ou adequações estruturais, com a finalidade de abrigar a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Vantagens

- Eliminação dos custos mensais com locação de imóvel.
- Aproveitamento do patrimônio público já existente, evitando a contratação de imóvel de terceiros.

Desvantagens

- Inexistência, no momento, de imóvel público disponível que atenda às características técnicas e funcionais necessárias.
- Elevado custo financeiro e longo prazo para execução das reformas e adequações estruturais.
- Necessidade de interrupção ou comprometimento das atividades durante o período de obras.

Conclusão

Diante do exposto, a alternativa mostrou-se tecnicamente e financeiramente inviável, considerando a ausência de imóvel compatível e a urgência na implantação do novo espaço físico para atendimento das demandas da Secretaria.

Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.

Solução 3: Construção de nova sede para o Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade (solução não viável)

	Descrição Construção de prédio próprio, destinado exclusivamente a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, projetado de forma a atender às necessidades específicas e à estrutura organizacional do órgão. **Vantagens** • Solução definitiva, com plena adequação às demandas operacionais e funcionais da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. • Maior autonomia administrativa e melhor aproveitamento do espaço físico, conforme as atividades desenvolvidas pelo órgão. **Desvantagens** • Elevado custo de investimento, com necessidade de previsão de dotação orçamentária específica. • Longo prazo para execução, incompatível com a urgência da demanda apresentada. • Necessidade de elaboração de projeto técnico, realização de processo licitatório e acompanhamento da execução da obra. **Conclusão** Embora apresente vantagens sob o aspecto da adequação permanente e da autonomia funcional, a alternativa revela-se inviável no cenário atual, em razão dos elevados custos e dos prazos prolongados envolvidos em sua implementação.
	Esta solução é técnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (X) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após a análise das alternativas apresentadas, conclui-se que a **locação de imóvel** é a solução mais adequada para atender à necessidade de disponibilização de espaço físico para o funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. A opção apresenta melhor relação entre custo, tempo de implementação e atendimento às exigências funcionais do órgão, especialmente no que se refere à realização de elaboração de relatórios, auditorias, perícias entre outras atividades competentes. As demais soluções analisadas — **reforma de imóvel próprio** e **construção de nova sede** — foram consideradas inviáveis no momento, seja pela inexistência de imóvel público com características compatíveis, seja pelos elevados custos e prazos que implicariam.

	Dessa forma, a contratação de imóvel por meio de **locação** mostra-se a medida mais eficiente e economicamente vantajosa, garantindo a continuidade e a melhoria dos serviços prestados pela Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	(X) Sim. ( ) Não.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

MEIOS USADOS NA PESQUISA

( ) Painel de preços. ( ) Contratações similares.
( ) Banco de Preços. (X) Fornecedores.
( ) Internet. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o meio*).

ESTIMATIVA DE PREÇO

Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
1	Locação de (01) um imóvel, Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro, Mafra/SC, com área total de 59,38 m²	R$ 1.500,00 mensal	12	R$ 18.000,00 anual.
		TOTAL		R$ 18.000,00

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

VII - descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

O QUE SERÁ CONTRATADO?	Contratação de locação de imóvel urbano, Localizado na Rua Domingos Narloch, nº 08, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro, Mafra/SC, com área total de 59,38 m², para instalação da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais, preservação do sigilo das informações e melhoria das condições de trabalho.
	( ) Sim. **Justificativa**:

HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	(x) Não.
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	(X) Sim. A inclusão de cláusulas de manutenção no contrato de locação é necessária para garantir a **conservação, segurança e plena funcionalidade do imóvel** durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as **responsabilidades do locador quanto à realização de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos**, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável. Além disso, tais disposições **protegem o interesse público**, evitando gastos indevidos da Administração com reparos que não são de sua responsabilidade e assegurando que o imóvel continue apto a abrigar as atividades da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, sem prejuízo ao atendimento da população. As cláusulas de manutenção também permitem maior **previsibilidade contratual e controle patrimonial**, garantindo que eventuais danos, desgastes ou falhas sejam sanados de forma tempestiva e com qualidade. ( ) Não.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

VIII - justificativas para o parcelamento ou não da contratação;

A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	( ) Sim.	(*Indicar o motivo*).	
	(X) Não. **Por quê?**	(X) Objeto indivisível.	( ) Perda de escala.
		( ) Tecnicamente inviável.	( ) Economicamente inviável.
		( ) Aproveitamento da competitividade.	( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar o motivo*).

RESULTADOS PRETENDIDOS

IX - demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	(X) Manutenção do Funcionamento Administrativo	( ) Redução de Custos
	( ) Redução dos Riscos do Trabalho	( ) Aproveitamento de Recursos Humanos
	( ) Serviço/Bem de Consumo	( ) Ganho de Eficiência
		(X) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)	
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	1. **Disponibilização imediata de espaço adequado** para instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Integridade e Compliance. 2. **Adequação da infraestrutura do imóvel** às necessidades administrativas do órgão, sem necessidade de obras extensas. 3. **Flexibilidade para ajustes futuros** ou eventual mudança, conforme alterações na demanda ou reestruturação administrativa. 4. **Conformidade com normas legais e administrativas**, garantindo acessibilidade e segurança no uso do imóvel. 5. **Eficiência na utilização de recursos públicos**, evitando investimentos elevados em construção ou reforma de imóveis próprios. 6. **Melhoria da qualidade do serviço prestado de controladoria.**	

PROVIDÊNCIAS PENDENTES

X - providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	(X) Sim.	**Especificar**: 1. **Vistoria técnica do imóvel:** Realização de inspeção por profissionais da Prefeitura para atestar que o imóvel atende às exigências de infraestrutura, acessibilidade e segurança. 2. **Validação das adequações necessárias:** Conferência e aprovação das pequenas reformas ou adaptações (como instalação de banheiro adicional, divisórias e rede elétrica/logic) antes da ocupação. 3. **Definição de responsabilidades contratuais:** Inclusão de cláusulas de manutenção, conservação e reparos, garantindo que o imóvel se mantenha em condições adequadas durante todo o período da locação. 4. **Assinatura do contrato:** Formalização da locação, com todas as garantias legais e administrativas previstas. 5. **Planejamento da mudança e instalação da unidade:** Organização da transferência de mobiliário, equipamentos e estrutura do órgão para o novo imóvel, assegurando mínima interrupção dos serviços.
	( ) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES **XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;**		
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	(x) Sim.	**Especificar**: 1) Contratação de empresa especializada em fornecimento e montagem de divisórias de Drywall 2) Contratação de Telefonia 3) Contratação de Internet. 4) Aquisição de equipamentos eletrônicos e móveis para escritório. 5) Aquisição de ar-condicionado.
	( ) Não.	**Providências**: 1) A Prefeitura de Mafra já possui um Registro de Preço para esse tipo de Serviço (Ata de Registro de Preços Nº 056/2025), sendo necessária apenas a solicitação do serviço por meio da ATA.

	2) Contratação de telefonia através de processo licitatório vigente. 3) Contratação de Internet através de processo licitatório. 4) Aquisição de materiais, móveis, equipamentos através de Atas já disponíveis e também através do CINCatarina. 5) Aquisição através da Ata 004/2025.

IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO **XII - descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;**		
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	( ) Sim.	**Especificar os impactos**: *(Detalhar impactos e possíveis medidas de mitigação dos riscos. Os impactos podem ser tanto positivos, quanto negativos)*
	(X) Não.	

CONCLUSÃO **XIII - posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.**	
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	(X) Sim. ( ) Não.

Mafra - SC, 23 de fevereiro de 2026.

De acordo,

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Proc. Administrativo 10- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 23/03/2026 às 08:48:50

Segue termo de referência!

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

TR_01.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Vinicius Sabatke	23/03/2026 08:49:15	1Doc	VINICIUS SABATKE CPF 069.XXX.XXX-82
DIRCELIA PILZ MAZUR	23/03/2026 08:54:29	1Doc	DIRCELIA PILZ MAZUR CPF 871.XXX.XXX-82
Waleria Cristiane Pacheco	23/03/2026 09:49:56	1Doc	WALERIA CRISTIANE PACHECO CPF 072.XXX.XXX-20

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **2BD7-C4F2-DB9F-3832**

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência é a locação de **01 (um) imóvel urbano**, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

Registro de Preços:

( ) SIM (x) NÃO

2. DESCRIÇÃO DETALHADA DA CONTRATAÇÃO

Item	Descrição / Especificação	Qntd	Und	Valor Unt R$	Valor Total R$
01	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270	12	Mês	1.500,00	18.000,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 18.000,00**

2.1. Natureza do objeto:
Comum (x) Especial ( )

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação torna-se necessária em razão do processo de reestruturação administrativa da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, que contará com o ingresso de novos servidores oriundos de concurso público, ampliando a necessidade de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades institucionais.

3.2. As atribuições da Secretaria envolvem auditorias internas, atividades correcionais, ações de integridade, compliance e tramitação de documentos e informações sigilosas, exigindo ambiente com privacidade, segurança da informação e isolamento acústico.

3.3. O imóvel atualmente utilizado não atende integralmente às necessidades estruturais e operacionais da Secretaria, tornando indispensável a locação de espaço que possibilite a adequada execução das atividades institucionais e melhoria das condições de trabalho.

3.4. O imóvel em questão diferente dos demais avaliados, não há necessidade de mudança significativa na estrutura através de reformas, sendo necessário apenas implementação de

divisórias. Demais imóveis visitados, não se adequam a essa realidade, sendo necessário intervenções complementares acarretando custo e dilatando o prazo para instalação.

3.5. Menciono também, a necessidade de mudança da secretaria, qual tem urgência por conta da necessidade de nomear concursados públicos para exercer funções importantes dentro do órgão.

3.6. A contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretária de Controle Interno, Compliance e Integridade.

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. O imóvel selecionado está situado na situado na R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270, local de fácil acesso e centralizado, ficando em distância razoável da Sede da Prefeitura de Mafra e próximo a Secretarias de Saúde e Assistência Social. A escolha do imóvel considerou a conveniência administrativa e a facilidade de deslocamento entre os setores, garantindo integração, centralização dos serviços e melhor atendimento ao cidadão.

5.2. O valor proposto para locação do imóvel apresenta-se compatível e vantajoso em relação aos parâmetros praticados no mercado imobiliário local, considerando sua localização estratégica, área útil disponível e condições estruturais. A análise comparativa com outros imóveis locados pela Administração Pública Municipal e com avaliações de mercado demonstra que o preço ofertado se encontra dentro de parâmetros razoáveis, não configurando sobrepreço, sobretudo diante das características do imóvel e de sua adequação às necessidades institucionais da Secretaria.

5.3. Ademais, o imóvel apresenta condições estruturais adequadas para a imediata instalação das atividades da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade, dispensando a realização de intervenções estruturais relevantes ou investimentos adicionais por parte da Administração. Em comparação com outros imóveis analisados e visitados durante o levantamento de mercado, verificou-se que muitos não atendem aos requisitos mínimos necessários ao funcionamento do órgão, especialmente no que se refere à metragem adequada, à possibilidade de organização de ambientes administrativos e às condições de acessibilidade, fatores que inviabilizariam sua utilização ou demandariam adaptações estruturais significativas, gerando custos adicionais ao erário e atraso na implantação da unidade administrativa.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

6.1. Condições Especiais De Habilitação (habilitação técnica e qualificação econômico-financeira)

a) Não será permitido a subcontratação.

b) Cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a propriedade e a inexistência de ônus impeditivos à locação;

c) Cópia do Habite-se, expedido pelo órgão municipal competente, atestando a regularidade da edificação e sua aptidão para uso;

d) Planta baixa ou croqui do imóvel, contendo a identificação dos espaços disponíveis e suas respectivas dimensões;

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A entrega do imóvel para uso deverá ocorrer em até 05 dias da assinatura do Contrato.

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: R. Domingos Narloch, 8 - 01 - Centro I, Mafra - SC, 89300-270.

7.3. O serviço será prestado no seguinte horário: segunda a sexta-feira das 08:00hs às 12:00hs e das 13:30hs às 17:00hs. Podendo o horário ser extendido conforme as necessidades das atividades e demandas da Secretaria.

7.4. Para a perfeita execução do contrato, a Contratada deverá disponibilizar o imóvel em condições adequadas de uso, zelando por sua entrega, manutenção e conservação de acordo com as exigências deste instrumento, conforme segue:

a) Entregar o imóvel livre de quaisquer impedimentos para uso, com as instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, acabamentos, acessibilidade, segurança e demais condições de uso em conformidade com as normais aplicáveis.

b) Deverá o locador realizar as manutenções necessárias no imóvel, de modo a garantir sua conservação, segurança e plena funcionalidade durante todo o período de vigência contratual. Essas cláusulas estabelecem as responsabilidades do locador quanto à execução de reparos estruturais, hidráulicos e elétricos, bem como a obrigação de manter o imóvel em condições adequadas de uso sempre que solicitado pelo locatário, conforme previsto no Código Civil e na legislação administrativa aplicável.

c) Fornecer a locatária, no momento da entrega das chaves, a planta baixa atualizada, bem como os documentos de regularidade do imóvel.

d) Permitir a locatária, alterações internas no imóvel, para garantir o melhor uso do imóvel. (Instalação de divisórias de Drywall, e afins, que possam ser removidas posteriormente e que não prejudiquem ou alterem a parte estrutural original do imóvel, inclusive a instalação de Ar Condicionados e demais periféricos necessários para o bom funcionamento da Secretaria)

7.5. Os serviços serão atestados provisoriamente no prazo de até (05) dias pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, para efeito de posterior verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste Termo de Referência, proposta e exigências contratuais.

7.6. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da Contratada, sem prejuízo da aplicação de penalidades.

7.7. Os serviços serão atestados definitivamente no prazo de até (05) dias contados do recebimento provisório, pelo Fiscal de Contratos, especialmente designado pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.

7.8. Na hipótese da verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.

7.9. O recebimento provisório ou definitivo da nota fiscal ou documento substituto não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado fica obrigado a realizar, às suas expensas, todas as reparações, correções, substituições ou adequações necessárias no imóvel locado, sempre que forem constatados vícios, defeitos, danos estruturais ou irregularidades que comprometam o uso, a segurança ou a funcionalidade do bem. Tais providências deverão ser executadas dentro do prazo estabelecido pela fiscalização da contratada, a qual poderá reter o aceite definitivo do imóvel até a completa solução das pendências identificadas durante as vistorias ou no recebimento provisório.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única do imóvel até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

7.12. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

8. CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade do imóvel locado, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, devendo ser exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos artigos 117 e incisos da Lei 14.133/21.

8.2. A verificação da adequação do imóvel deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Referência.

8.3. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, conforme § 1º do art. 117 da Lei 14.133/2021.

8.4. A conformidade da locação será verificada mediante a apresentação da nota fiscal correspondente ou documento substituto, acompanhada de declaração da LOCADORA atestando que o imóvel permanece em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, conforme as exigências deste Termo de Referência e do contrato. O pagamento ficará condicionado à verificação, pela fiscalização da LOCATÁRIA, de que o imóvel está sendo utilizado regularmente e que não há pendências relativas à manutenção ou à execução das obrigações contratuais.

8.5. A Contratada deverá manter preposto aceito pela Contratante, com poderes para solucionar demandas oriundas da execução do contrato, nos termos do art. 118 da Lei 14.133, no local da execução do objeto durante todo o período em que o imóvel estiver locado.

8.6. O descumprimento total ou parcial das demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 155 e 156 da Lei nº 14.133/21.

8.7. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

8.8. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da Contratante ou de seus agentes, gestores e fiscais, de conformidade.

8.9. Fica designado(a) o(a) servidor(a) Dircélia Pilz Mazur matrícula nº **2076101**, para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7º da Lei federal nº 14.133/21 e art. 9º do Decreto Municipal 5405/2024.

8.10. Fica designado, como gestor de contratos o(a) servidor(a) Waléria Cristiane Pacheco, matrícula nº **254944701**, para exercer a gestão contratual a fim de coordenar o processo de acompanhamento da fiscalização do contrato e tomar providências para fins de atendimento da finalidade da administração, nos termos disciplinados no art. 10º do Decreto Municipal 5405/2024.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente objeto se enquadra como prestação de serviço contínuo? (X)SIM ( ) NÃO

Não é uma prestação de serviços é uma locação de imóvel. Entretando a disponibilização do direito de uso do espaço é continuo durante a vigência do instrumento contratual.

9.2. O prazo de vigência será de (12) meses, a contar da assinatura do instrumento contratual, observados os devidos créditos orçamentários, nos termos do art. 105 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser prorrogado por igual período nos termos do disposto no art. 107 da referida norma, até a vigência máxima de (12) meses.

10. VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO E RESPONSÁVEL:

10.1. Os valores estimados para a presente contratação foram definidos com base em levantamento de preços praticados no mercado imobiliário local, bem como em **parecer técnico da Comissão de Avaliação de Imóveis e Arbitramento de Aluguéis do Município**, responsável pela análise e estimativa do valor de locação do imóvel. **Sr. Vinícius Sabatke**, ficou responsável pelos procedimentos de levantamento de preços mercadológicos, solicitando parecer da comissão bem como o parecer de um perito imobiliário.

10.2. Quanto ao valor da locação, registra-se que foram considerados diferentes parâmetros de avaliação do mercado imobiliário local. O estudo realizado pela Comissão Municipal indicou valor estimado de **R$ 1.067,83 mensais**, enquanto o laudo de avaliação emitido por profissional perito do mercado imobiliário apontou valor de referência de **R$ 1.679,63 mensais**. A proposta apresentada pelo proprietário do imóvel, no montante de **R$ 1.500,00 mensais**, situa-se dentro do intervalo identificado pelas avaliações realizadas, demonstrando compatibilidade com os preços praticados no mercado local imediata pela Administração, fatores que impactam diretamente na formação do preço de mercado. Dessa forma, conclui-se que o valor apresentado mostra-se razoável e compatível com os parâmetros de mercado, atendendo aos princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

Ressalta-se, ainda, que o valor proposto considera características específicas do imóvel, tais como **localização estratégica, área disponível, condições estruturais adequadas e possibilidade de utilização imediata pela Administração**, fatores que influenciam diretamente na formação do valor de mercado para locação.

Dessa forma, conclui-se que o valor apresentado mostra-se **razoável, compatível com os parâmetros de mercado e inferior ao limite máximo identificado na avaliação mercadológica**, atendendo aos princípios da **economicidade, da eficiência e da vantajosidade para a Administração Pública**.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente a locação de imóvel objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **10 (dez) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. Dos valores constantes na nota fiscal, serão retidos os valores inerentes ao ISS e IR se aplicável.

11.3. **No corpo do documento fiscal deverá conter as seguintes informações:**

a) o número da licitação; e,

b) o número da ordem de compra.

c) os dados bancários da empresa (Agência, C.C e Banco).

11.4. A pessoa jurídica ou pessoa física contratada, deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.5. A empresa deverá possuir conta corrente no Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal (dependendo do banco onde se encontram os recursos financeiros vinculados a despesa orçamentária) atrelada ao seu CNPJ ou CPF, conforme comprovação apresentada mediante cabeçalho do extrato da conta bancária ou outro documento que conste os dados bancários, ou em caso de a conta corrente ser de outro banco, o fornecedor arcará com o pagamento das despesas de tarifas bancárias das transações que ocorrerem.

11.6. A nota fiscal ou documento substituto que não contiver as informações descritas nos subitens anteriores será devolvida sem o seu pagamento, até que seja regularizada a situação.

11.7. A Fiscalização das verbas trabalhistas é condição para o pagamento das faturas.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação: Dotação: 33, fonte 1.500.0000

13. DA RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA

13.1. Declaro estar ciente de todas as implicações pelas informações prestadas no presente Termo de Referência e em relação a elas assumimos de forma solidária a responsabilidade.

Elaborado em: 23/02/2026.

Aprovado em: 25/02/2026.

VINÍCIUS SABATKE
Responsável pela emissão do Termo de Referência
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

WALÉRIA CRISTIANE PACHECO
Gestor de Contratos

DIRCÉLIA PILZ MAZUR
Fiscal de Contratos

Proc. Administrativo 11- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: PMM-SFP - Secretaria de Fazenda e Planejamento

Data: 23/03/2026 às 09:03:47

Prezados,

Solicito gentilmente que informem a dotação para essa compra.

Cordialmente,

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Proc. Administrativo 12- 3.667/2026

De: JOACIR I. - PMM-SFP

Para: PMM-SFP-DCAF-CONTADORES - Contadores

Data: 23/03/2026 às 13:49:07

Prezado(a),

Segue para análise e prosseguimento.

Atenciosamente,

_

Joacir Ientz
Secretário Municipal da Secretaria de Fazenda e Planejamento.

Proc. Administrativo 13- 3.667/2026

De: Aline H. - PMM-SFP-DCAF-CONTADORES

Para: PMM- SC - Secretaria de Compliance

Data: 23/03/2026 às 14:08:18

DOTAÇÃO: 33

VALOR ORÇAMENTÁRIO LIBERADO: R$ 18.000,00

FONTE: 1.500.0000

BLOQUEIO: 3761324

ESPÉCIE DE EMPENHO: global

Atenciosamente,

_

Aline Franciele Petres Hable
Contadora

Proc. Administrativo 14- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: PMM-SADM - Secretaria de Administração

Data: 23/03/2026 às 14:24:37

Prezado, solicito proceguimento!
Coridalmente,

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Proc. Administrativo 15- 3.667/2026

De: André H. - PMM-SADM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL - Subdiretoria de Compras e Licitações

Data: 23/03/2026 às 14:33:02

Encaminho-vos, para análise e prosseguimento.

At.te.

–

André Rafael Hack
Secretário de Administração

Proc. Administrativo 16- 3.667/2026

De: Micheli P. - PMM-SADM-DGA-SCL

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACM - Agente de Contratação Marilene

Data: 25/03/2026 às 09:07:18

Prezada,

Segue para início da Contratação, caso haja inconsistência favor retornar aos responsáveis.

Atenciosamente,

–

Micheli Balan de Paula
Subdiretora Interina de Compras e Licitações

Proc. Administrativo 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM-ADV-ADM - Procuradoria de Licitações e Atos Administrativos - A/C Paulo R.

Data: 25/03/2026 às 15:14:29

Setores (CC):

PMM-SADM-DGA-SCL-PL

Para: Procuradoria de Licitações e Atos Administrativos

Sr. Procurador,

Encaminho para análise e emissão de parecer o **Processo de Inexigibilidade nº 004/2026**, referente à contratação, fundamentada no art. 74, inciso V., da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é locação de **01 (um) imóvel urbano**, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.

Solicito manifestação quanto à viabilidade da aplicação do dispositivo legal indicado para a presente contratação. Caso não seja possível a adoção do fundamento proposto, peço a indicação do procedimento adequado a ser seguido pela Secretaria.

Valor estimado da aquisição: R$ 1.500,00 (mil e quinhentos) mensal totalizando: R$ 18.000,00 (dezoito mil) anual.

Proc. Administrativo 3.667/2026 - Locação de imóvel para ser a nova sede da Secretaria de Compliance

Atenciosamente,

–

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Proc. Administrativo 1- 4.839/2026

De: Paulo R. - PMM-ADV-ADM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACM - Agente de Contratação Marilene

Data: 27/03/2026 às 16:29:11

Senhora Responsável,

Nnos termos do art. 5º do Decreto Municipal n. 5407/2024, c/c § 5º do art. 53 da Lei 14.133/21, conclui-se que não há necessidade de manifestação jurídica no presente caso uma vez que o objeto do contrato conjuga os seguintes itens:

? Baixa Complexidade;
? Entrega Imediata;
? Valor inferior a R$ 16.373,02 (dezesseis mil trezentos e setenta e três reais e dois centavos) no ano de 2026.

Dessa forma, recomenda-se que sejam adotadas as providências administrativas cabíveis conforme as diretrizes já estabelecidas.

Atenciosamente,

_

Paulo PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Proc. Administrativo 2- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra - A/C EMERSON M.

Data: 30/03/2026 às 10:51:01

Prezados,

Segue autorização para abertura de Processo Licitatório para assinatura.

At.te

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Autorizacao_para_Abertura_de_Licitacao.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
André Rafael Hack	30/03/2026 14:48:57	ICP-Brasil	ANDRE RAFAEL HACK CPF 051.XXX.XXX-89
EMERSON MAAS	30/03/2026 15:34:21	ICP-Brasil	EMERSON MAAS CPF 007.XXX.XXX-14

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **0796-0C55-81AD-DD9D**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar Edifício Francisco Grossl , Centro, Mafra/SC
Tel:047-3641-4000 / CEP: 89300-070
Site: *www.mafra.sc.gov.br* , e-mail: *administracao@mafra.sc.gov.br*

AUTORIZAÇÃO PARA ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO

Ilmo. Sr.
EMERSON MAAS
MD. Prefeito Municipal

Prezado Senhor,

Vimos, por meio deste, solicitar a autorização para a realização de procedimento licitatório, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações, visando à **Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.**

Processo Licitatório nº 038/2026
Inexigibilidade nº 004/2026

Valor estimado: **R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

Mafra/ SC, **na data da assinatura digital**.

Respeitosamente,

ANDRÉ RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

De acordo,

EMERSON MAAS
Prefeito Municipal

Proc. Administrativo 3- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM-ADV-ADM - Procuradoria de Licitações e Atos Administrativos

Data: 30/03/2026 às 16:40:52

Prezado,

Segue a minuta do contrato para análise e parecer.

At.te,

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

MINUTA_CONTRATO_SERVICOS_INEX_002_2026_.pdf

MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2026
INEXIGIBILIDADE Nº 004/2026
PROCESSO Nº 038/2026

Validade do Contrato: xx/xx/xxxx

Por este instrumento de contrato de locação de imóvel, que entre si celebram, de um lado o O **MUNICÍPIO DE MAFRA**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no **CNPJ sob nº 83.102.509/0001-72**, localizada à Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Edifício Francisco Grossl, Centro II Alto de Mafra, em Mafra - SC, pelo Prefeito do Município de Mafra o Sr. **EMERSON MAAS,** ora em diante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado **CASSIANO MARTIN HAU CPF:061.506.529-55,** residente e domiciliado na Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, nesta cidade de Mafra/SC**, GREYSE RENATA HAU CPF:008.682.229-25,** residente e domiciliada na rua Domingos Narloch, nº 20, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, e **JANICE APARECIDA TABORDA HAU CPF:419.052.969-91,** residente e domiciliada na Av. Frederico Heyse, nº 172, apto 21, Centro, nesta cidade de Mafra/SC, pessoas físicas na qualidade de proprietários da sala comercial, doravante denominadas **LOCADORES**, neste ato representado pela **Sra. JANICE APARECIDA TABORDA HAU,** resolvem celebrar este contrato. O presente Contrato será regido pela Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como suas alterações posteriores e, no que couber, demais legislações complementares aplicáveis, pela **Inexigibilidade n.º 042/2026** que originou o presente instrumento e, em conformidade com as cláusulas e demais condições a seguir estipuladas:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO
Este contrato tem por objeto **a locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC,** conforme as especificações e exigências contidas no Termo de Referência e anexos.
1.1 CONTRATADO participou do processo de inexigibilidade, e conforme disposto em edital, termo de referência, anexos e na proposta de preços, segue abaixo o item apresentado pelo fornecedor exclusivo ou especializado:

Item	Descrição	Unid.	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
01	Locação de (01) um imóvel, medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada Mafra - SC, 89300-270	12	Mês	1.500,00	18.000,00
				Total (R$):	**R$ 18.000,00**

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR
2.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR os preços previstos em sua proposta, que é parte integrante deste contrato.
2.2 O valor da contratação é de **R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**, conforme custos unitários apostos na descrição detalhada dos bens a serem adquiridos, já incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários para a perfeita execução integral do objeto contratado. Os preços contratados serão considerados completos e suficientes para o fornecimento dos serviços objeto deste contrato, sendo desconsiderada qualquer reivindicação de pagamento adicional devido a erro ou má interpretação feita pelo **CONTRATADO**.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DOCUMENTOS

3.1 Vinculam esta contratação, independentemente de transcrição:

3.1.1 O Termo de Referência;

3.1.2 O Aviso de Inexigibilidade;

3.1.3 A Planilha de Custos e Composição de Preços;

3.1.4 A Proposta do **LOCADOR**;

3.2 Eventuais anexos dos documentos supracitados.

3.3 A formalização de contrato presume que o **LOCADOR:**

3.3.1 Examinou criteriosamente e detalhadamente todos os elementos técnicos instrutores, que os comparou entre si e obteve do **LOCATÁRIO** as informações necessárias à sua execução;

3.4 Atestou que conhece o local e as condições de realização dos serviços, ficando ciente de todos os detalhes e condições dos serviços.

3.5 Serão incorporados ao presente contrato, mediante TERMOS DE APOSTILAMENTO E ADITIVOS, modificações que sejam necessárias, alterações nos projetos, especificações, prazos, atualização de preços ou normas gerais de serviços do **LOCATÁRIO**.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

4.1 O prazo de vigência do contrato é de até **12 (doze) meses**, a contar da assinatura do instrumento contratual, observados os devidos créditos orçamentários, nos termos do art.105 da Lei Federal 14.133/2021, podendo ser prorrogado por igual período nos termos do art. 107.

4.2 A adjudicatária deverá assinar o contrato dentro do prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da notificação enviada pela **LOCATÁRIO**, na forma definida por esta Administração em conformidade com o disciplinado no procedimento administrativo.

4.3 O prazo concedido para assinatura do contrato poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período e desde que ocorra motivo justificado e aceito pela Administração.

4.4 Somente serão aceitas as assinaturas realizadas pela plataforma de tramitação eletrônica de documentos utilizada pela Prefeitura de Mafra, conforme Instrução Normativa Nº 001/2024 disponibilizada no sítio eletrônico oficial.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1 O **LOCADOR** obriga-se a executar os serviços contratados dentro dos prazos e condições estipuladas no presente instrumento.

5.2 O gestor do contrato verificará se o **CONTRATADO** mantém as condições de habilitação.

5.3 Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes no Termo de Referência e seus anexos e na proposta apresentada, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

5.4 O LOCADOR fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a última e/ou única medição de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

5.6 Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

5.7 A contratada deverá, levantar eventuais problemas e peças a serem reparados e/ou substituídos, apresentando respectivo laudo.

5.8 Todos os materiais a serem utilizados, deverão ser previamente submetidos à aprovação e fiscalização da LOCATÁRIO.

5.9 Consiste nos procedimentos adotados com vistas a prevenir situações que possam gerar falhas, defeitos ou até mesmo a redução da vida útil dos equipamentos. Também consiste em recomendar à contratante, eventuais providências para solução de problemas que possam vir a interferir no desempenho e eficiência dos equipamentos.

5.10 O LOCATÁRIO será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.
5.11 Os serviços devem ser executados de forma que não interfiram no bom andamento das rotinas de funcionamento do LOCATÁRIO, cujo horário a ser estabelecido deverá atender ao interesse e conveniência da LOCATÁRIO;
5.12 O LOCADOR deve se apresentar ao executor do contrato, um relatório mensal da execução da manutenção preventiva, de acordo com a periodicidade estabelecida no Plano de Manutenção, previamente aprovado pelo LOCATÁRIO;
5.13 Caso haja necessidade de troca de peças danificadas, para a substituição o LOCADOR deverá apresentar o relatório exigido na manutenção preventiva, com a relação das peças que deverão ser substituídas, discriminadas por aparelho, para autorização por parte do LOCATÁRIO, mesmo que estas peças estejam incluídas no contrato. Se as peças a serem trocadas não estiverem incluídas no contrato, O LOCATÁRIO deve emitir relatório contendo todas as informações sobre o defeito do equipamento, juntar um orçamento e encaminhar ao executor do contrato para providências relativas à aquisição das mesmas.
5.14 Em caso de efetiva constatação do equipamento inservível a empresa contratada emitirá laudo técnico com parecer definitivo e embasamento dos trâmites administrativos processuais para aquisição de equivalente novo;
5.15 Arcar com todas as despesas diretas e indiretas decorrentes do cumprimento das obrigações assumidas sem qualquer ônus ao LOCATÁRIO;
5.16 Fornecer mão de obra, capacitada e treinada para a execução dos serviços, encaminhando profissionais com formação adequada para o desempenho das atividades, tendo funções profissionais legalmente registradas em suas carteiras de trabalho;
5.17 Responsabilizar-se pelo deslocamento e traslado das suas equipes até o local de prestação de serviços;
5.18 Manter disciplina de seus colaboradores no local de trabalho retirando imediatamente, após notificação, qualquer colaborador considerado com conduta inconveniente pelo LOCATÁRIO;
5.19 Caso existir a paralisação dos serviços por motivos de caso fortuito ou de força maior, ficarão suspensos os deveres e responsabilidades de ambas as partes com relação ao serviço contratado, não cabendo, ainda, a nenhuma das partes a responsabilidade pelos atrasos e danos correspondentes ao período de paralisação.
5.20 O motivo de força maior ou caso fortuito deverá ser formalmente comunicado pelas partes e comprovado no prazo máximo de 48 horas da ocorrência.
5.21 Os serviços serão atestados definitivamente no prazo de até 5 dias contados do recebimento provisório, pelo Fiscal de Contratos, especialmente designado pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais.
5.22 Na hipótese da verificação a que se refere o subitem anterior não ser procedida dentro do prazo fixado, reputar-se-á como realizada, consumando-se o recebimento definitivo no dia do esgotamento do prazo.
5.22.1 O Preposto será comunicado para a emissão da Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dos serviços prestados e devidamente recebidos.
5.22.2 O gestor do contrato verificará os documentos: termo detalhado, documentos que comprovam a manutenção das condições de habilitação, nota fiscal/fatura e encaminhará a nota fiscal ou fatura à Secretaria da Fazenda e Planejamento para a formalização do procedimento de liquidação e pagamento.
5.23 Fornecer a locatária, no momento da entrega das chaves, a planta baixa atualizada, bem como os documentos de regularidade do imóvel.
5.24 Permitir a locatária, alterações internas no imóvel, para garantir o melhor atendimento à população Mafrense.(Instalação de divisórias de Drywall, e afins, que possam ser removidas posteriormente e que não prejudiquem ou alterem a parte estrutural original do imóvel)

5.25 O **LOCADOR** deverá apresentar, quando solicitado pelo **LOCATÁRIO**, sob pena de multa, comprovação do cumprimento das obrigações trabalhistas e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em relação aos empregados diretamente envolvidos na execução do contrato, em especial quanto ao: registro de ponto; recibo de pagamento de salários, adicionais, horas extras, repouso semanal remunerado e décimo terceiro salário; comprovante de depósito do FGTS; recibo de concessão e pagamento de férias e do respectivo adicional; recibo de quitação de obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados dispensados até a data da extinção do contrato; recibo de pagamento de vale-transporte e vale-alimentação, na forma prevista em norma coletiva.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA SUBCONTRATAÇÃO

6.1 Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.

7. CLÁUSULA SETIMA – DA SEGURANÇA E DA QUALIDADE

7.1 O LOCADOR deverá garantir a segurança, higiene e boa técnica necessárias à preservação da integridade das pessoas, dos materiais e dos serviços.

7.2 Para a execução eficiente dos serviços, o **LOCADOR** somente deverá empregar pessoal competente e qualificado.

7.3 A responsabilidade pelo fornecimento em tempo hábil dos materiais será do **LOCADOR**, não podendo solicitar prorrogações de prazo, nem justificar retardamento da conclusão dos serviços em decorrência do fornecimento deficiente de materiais.

7.4 Os materiais que serão utilizados nos serviços deverão obedecer, rigorosamente todas às normas e especificações técnicas constantes no Termo de Referência e anexos; às normas do **LOCATÁRIO**; ABNT; recomendações dos fabricantes; e demais normas e regulamentos cabíveis.

7.5 O **LOCATÁRIO** fiscalizará e poderá determinar a paralisação dos serviços quando julgar que as condições mínimas de segurança e higiene do trabalho não estão sendo respeitadas pelo **LOCADOR**. Este procedimento não servirá como justificativa para eventuais atrasos.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

8.1 O prazo para pagamento ao **LOCADOR** e demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência, parte integrante deste Contrato, devendo ser observadas para efetivação deste, inobstante demais regras previstas nesta cláusula.

8.2 O pagamento será efetuado em moeda brasileira corrente em **até 10 (dez) dias após a emissão de recibo** emitido pela contratada, aprovação do fiscal e mediante a apresentação da nota fiscal ou fatura à Secretaria da Fazenda e Planejamento.

8.3 O CONTRATADO deverá apresentar em cada pagamento, sob pena de multa, comprovação do cumprimento das obrigações trabalhistas e com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em relação aos empregados diretamente envolvidos na execução do contrato, em especial quanto ao: registro de ponto; recibo de pagamento de salários, adicionais, horas extras, repouso semanal remunerado e décimo terceiro salário; comprovante de depósito do FGTS; recibo de concessão e pagamento de férias e do respectivo adicional; recibo de quitação de obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados dispensados até a data da extinção do contrato; recibo de pagamento de vale-transporte e vale-alimentação, na forma prevista em norma coletiva.

8.4 Havendo erro na Nota Fiscal ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será devolvida ao **LOCADOR** e o pagamento ficará pendente até que a mesma providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação ou reapresentação do documento fiscal não acarretando qualquer ônus para a **LOCATÁRIA.**

8.5 Em caso de irregularidade na emissão dos documentos fiscais, o prazo de pagamento será contado a partir de sua reapresentação, desde que devidamente regularizados.

8.6 Nenhum pagamento será efetuado ao **LOCADOR**, enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira decorrente de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito a reajustamento de preços.

8.7 O **LOCATÁRIO**, para garantir o fiel pagamento das multas, reserva-se o direito de reter o valor contra qualquer crédito gerado pelo participante vencedor, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.
8.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, será de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante a aplicação das seguintes fórmulas:
EM = I x N x VP, sendo:
EM = Encargos moratórios;
N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
VP = Valor da parcela a ser paga
I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I= (TX/100)/365
TX= percentual da taxa

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE, DA REPACTUAÇÃO E DA REVISÃO DE PREÇOS
Com objetivo de manter o equilíbrio econômico-financeiro, o **LOCATÁRIO** promoverá o **reajuste de preços** mediante apostilamento, e aplicará o Índice **Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE** ou o índice oficial que vier a substituí-lo. Ainda, o termo inicial será a data do orçamento estimado realizado na etapa preparatória, ou seja, será considerado a data do **Mapa Comparativo de Preços**, **23/02/2026** desde que decorrido no mínimo 1 (um) ano de referido marco temporal.
9.1 .
9.2 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
9.3 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, outro que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.
9.4 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.
9.5 A **repactuação de preços** também ocorrerá mediante apostila, e terá como termo inicial no mínimo 1 (um) ano da apresentação das propostas.
9.6 A **revisão de preços** registrados será realizada mediante solicitação do **LOCADOR** ou do **LOCATÁRIO**, a qualquer tempo durante a vigência do Contrato, com objetivo de restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro entre as partes, será formalizada mediante aditivo, observando o disposto no art. 124, inciso II, alínea “d”, da Lei n° 14.133/2021.
9.7 O pedido realizado pelo **LOCADOR** para revisão de preços será analisado e respondido no prazo de 10 dias úteis, e seus efeitos, via de regra, ocorrerão a partir da data do protocolo.
9.8 A emissão da ordem de serviço ou nota de empenho não configurará óbice para analisar o pedido de revisão.
9.9 A execução do objeto ou a extinção do contrato não configurará óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que a revisão poderá ser concedida por meio de termo indenizatório.
9.10 No caso de existência de garantia da execução, nos termos do § 1º do art. 96 da Lei 14.133/2021, o Gestor do Contrato enviará o termo de apostilamento ou o aditivo com atualização de preços para o **LOCADOR** promover a complementação da garantia, no prazo de 05 dias úteis.
9.11 As comunicações sobre atualização de preços ocorrerão entre o Gestor do Contrato e o Preposto do **LOCADOR**, conforme os dados apresentados no preenchimento da proposta.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIO

10.1 Constituem obrigações do LOCATÁRIO:
10.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;
10.1.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
10.1.3 Realizar, junto com o LOCADOR a vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves,para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria fornecido pelo LOCADOR os eventuais defeitos existentes;
10.1.4 Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
10.1.5 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal. Alternativamente, poderá repassar ao LOCADOR, desde que aceito por este, a importância correspondente ao orçamento elaborado pelo setor técnico da Administração, para fazer face aos reparos e reformas ali especificadas;
10.1.6 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
10.1.7 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias,nos termos do artigo 26 da Lei n° 8.245, de 1991;
10.1.8 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
10.1.9 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
10.1.10 Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
10.1.11 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
10.1.12 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição (artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991);
10.1.13 Encaminhar ao LOCADOR todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;
10.1.14 Designar servidor do Município, sempre que necessário, para prestar esclarecimentos,acompanhar a realização de vistorias no imóvel locado, ou servir de interlocutor com a LOCADORA.
10.1.15 O cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer multas ou intimações por infrações das leis, portarias ou regulamentos vigentes, originários de quaisquer repartições ou entidades.
10.1.16 O pagamento das despesas decorrentes da utilização do imóvel, como água, luz,telefone, gás, IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), taxa de lixo.
10.1.17 O recebimento provisório ou definitivo do recibo não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.
10.1.18 Fica designado a servidora **Dircélia Pilz Mazur, matrícula nº 2076101,** para exercer a fiscalização e o acompanhamento do objeto do contrato, nos termos disciplinados nos art. 117 e 7o da Lei federal nº 14.133/21 e art. 9º do Decreto Municipal 5405/2024.
10.1.19 Fica designado, como gestor de contratos a servidora **Waléria Cristiane Pacheco, matrícula nº 254944701**, para exercer a gestão contratual a fim de coordenar o processo de acompanhamento da fiscalização do contrato e tomar providências para fins de atendimento da finalidade da administração, nos termos disciplinados no art. 10º do Decreto Municipal 5405/2024.

10.1.21 o fiscal e o gestor do Contrato, conforme atribuições, tomarão conhecimento do Contrato e de suas eventuais alterações, com o objetivo de assegurar, quando de seu uso, o correto cumprimento de suas disposições;
10.1.22 caberá à gestão e fiscalização do contrato, no limite de suas responsabilidades, o controle do cumprimento de todas as obrigações relativas ao fornecimento, inclusive aplicação das sanções previstas neste contrato;
10.1.23 emitir de nota de empenho ou ordem de serviço quando da necessidade da contratação, a fim de gerenciar os respectivos quantitativos no Contrato;
10.1.24 verificar minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos serviços executados com as especificações constantes do Termo de Referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
10.1.25 documentar e notificar o **LOCADOR**, por meio de comunicação impressa ou eletrônica, sobre a ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no curso de execução do fornecimento, para que sejam promovidas as substituições, reparações ou correções, fixando prazo para a sua correção ou regularização;
10.1.26 verificar a conformidade das condições registradas perante o mercado, principalmente em relação aos valores praticados e indicar a necessidade da realização do reajuste, de repactuação e da revisão de valores;
10.1.27 zelar pelos atos relativos ao cumprimento das obrigações assumidas e aplicar, garantida a ampla defesa e o contraditório, as penalidades decorrentes do descumprimento do pactuado no Contrato, Termo de Referência e anexos;
10.1.28 comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal relativa à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade,conforme o art. 143 da Lei Federal nº 14.133/2021;
10.1.29 explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;
10.1.30 Comunicar o **LOCADOR** na hipótese de posterior alteração do projeto pelo **LOCATÁRIO**, no caso do art. 93, §2º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021;
10.1.31 registrar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no no Sítio Eletrônico Oficial do Órgão eventuais irregularidades detectadas e penalidades aplicadas, após o devido processo legal;
10.1.32 providenciar as devidas publicações do contrato e de seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina (DOM) e no Sítio Eletrônico Oficial do Órgão;
10.1.33 o Órgão não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos fornecedores com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ações do(s) fornecedor(es), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR
11.1 Constituem obrigações do **LOCADOR**:
11.1.1 assinar este Contrato no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis**, contados do recebimento da comunicação;
11.1.2 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;
11.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento,prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente,para fins de avaliação por parte da Administração;
11.1.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
11.1.5 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

11.1.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
11.1.7 Setor de Patrimônio realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, a vistoria do imóvel por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;
11.1.8 Responder pelos danos ao patrimônio do **LOCATÁRIO** decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc;
11.1.9 Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;
11.1.10 Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no art. 8º, §3º, do Decreto-Lei n. 195/67;
11.1.11 Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando as importâncias pagas, veda da a quitação genérica;
11.1.12 Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
11.1.13 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes(ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);
11.1.14 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação;
11.1.15 Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
11.1.16 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, se for ocaso;
11.1.17 Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
11.1.18 Informar ao Fiscal do Contrato, ou ao seu substituto eventual, quando for a ocorrência de qualquer anormalidade, prestando os esclarecimentos necessários.
11.1.19 cumprir todas as obrigações constantes no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
11.1.20 atender rigorosamente às cláusulas contratuais;
11.1.21 atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato ou autoridade superior, nos termos do art. 137, II, da Lei Federal n.º 14.133, de 2021 e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
11.1.22 manter preposto aceito pela Administração no local do serviço para representá-lo na execução do contrato;
11.1.23 manter o local de trabalho limpo e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;
11.1.24 aprestar os serviços dentro dos parâmetros e rotinas estabelecidos, fornecendo todos os materiais, equipamentos e utensílios em quantidade, qualidade e tecnologia adequadas, com a observância às recomendações aceitas pela boa técnica, normas e legislação;
11.1.25 atender às normas técnicas definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e as demais aplicáveis ao objeto contratado;
11.1.26 responsabilizar-se pelas despesas e todos os encargos decorrentes da execução do presente Contrato;
11.1.27 responsabilizar-se pelos danos causados ao **LOCATÁRIO** e a terceiros decorrentes da execução dos serviços contratados, causados por culpa ou dolo, inclusive acidentes, perdas, mortes ou destruições parciais ou totais, isentando o **LOCATÁRIO** de todas as reclamações que possam surgir com relação ao presente Contrato, o qual ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos, o valor correspondente aos danos sofridos;
11.1.28 responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com os artigos 12, 13 e 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);
11.1.29 substituir, reparar, corrigir, reconstruir, substituir, demolir ou refazer, às suas expensas, quaisquer partes da obra ou serviços que se verificarem vícios ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados;

11.1.30 executar imediatamente os reparos que se fizerem necessários nos serviços de sua responsabilidade, independentemente das penalidades cabíveis;
11.1.31 garantir, durante a execução dos serviços, a proteção e conservação dos serviços executados, de forma que seja mantida sua integridade;
11.1.32 promover a organização técnica e administrativa dos serviços, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações do Termo de Referência, no prazo determinado;
11.1.33 aceitar nas mesmas condições os acréscimos ou supressões que se fizerem necessárias;
11.1.34 promover, no prazo estipulado, a complementação da garantia de execução, quando for o caso, após ocorrer o reajuste, a repactuação ou a revisão de preços;
11.1.35 não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do **LOCATÁRIO** ou de agente público que tenha desempenhado função na licitação ou que atue na fiscalização ou gestão do contrato;
11.1.36 responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao **LOCATÁRIO**;
11.1.37 comunicar ao Gestor/Fiscal do Contrato, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência de qualquer fato anormal, acidente que se verifique no local dos serviços ou condição que possa atrasar ou impedir a conclusão da obra em partes ou no todo;
11.1.38 prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo **LOCATÁRIO** ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento;
11.1.39 submeter previamente, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere;
11.1.40 acatar todas as orientações do **LOCATÁRIO**, emanadas pelo gestor e fiscal do Contrato, sujeitando-se à ampla e irrestrita fiscalização, prestando todos os esclarecimentos solicitados e atendendo às reclamações formuladas;
11.1.41 paralisar, por determinação do **LOCATÁRIO**, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;
11.1.42 não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
11.1.43 cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação;
11.1.44 guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato, orientando e treinando seus empregados sobre os deveres previstos na Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste contrato;
11.1.45 arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto da contratação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, alínea d, da Lei Federal nº 14.133/2021;
11.1.46 cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do **LOCATÁRIO;**
11.1.47 em tudo agir de acordo com as diretrizes do **LOCATÁRIO**.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

12.1 As partes deverão cumprir a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

12.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

12.3 É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

12.4 A Administração deverá ser informada no prazo de 05 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de suboperação firmados ou que venham a ser celebrados pelo **LOCATÁRIO**.

12.5 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do **LOCATÁRIO** eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

12.6 É dever do **LOCADOR** orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

12.7 O **LOCADOR** deverá exigir de sub operadores e subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

12.8 O **LOCATÁRIO** poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o **LOCATÁRIO** atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

12.9 O **LOCADOR** deverá prestar, no prazo fixado pelo **LOCATÁRIO**, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

12.10 Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados nos termos do art. 37 da LGPD, com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

12.10.1 Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

12.10.2 O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA DE EXECUÇÃO

13.1 Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, em virtude da complexidade do objeto não exigir tal dispositivo.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, o CONTRATADO que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

14.2 Serão aplicadas ao **LOCADOR** que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:
i) Advertência: quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021);
ii) Impedimento de licitar e contratar: quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021);
iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar: quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
iv) Multa:
a) moratória de 0,5 % (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
1.O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021;
b) compensatória de 15 % (quinze por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.
14.3 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao **LOCATÁRIO**, conforme disciplina o art. 156, §9º, da Lei Federal nº 14.133/2021.
14.4 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (**art. 156, §7º, da Lei Federal nº 14.133/2021).**
14.4.1 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei Federal nº 14.133/2021).
14.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR**, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei Federal nº 14.133/2021).
14.5 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
14.6 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao **LOCADOR**, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei Federal nº 14.133/2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
14.6.1 Na aplicação das sanções serão considerados:
a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
b) as peculiaridades do caso concreto;
c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
d) os danos que dela provierem para o **LOCATÁRIO**;
e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
14.7 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133/2021, que sejam tipificadas como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.
14.8 A personalidade jurídica do **LOCADOR** poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação

ou controle, de fato ou de direito, com o **LOCADOR**, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei Federal nº 14.133/2021).

14.9 O **LOCADOR** deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal, assim como no Cadastros de infrações desenvolvido pelo TCE-SC.

14.10 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1 O contrato se extingue quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto.

15.1.1. A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação do **LOCADOR** pelo **LOCATÁRIO** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.

15.1.2. Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 02 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação.

15.2 Se as obrigações não forem cumpridas no prazo estipulado, a vigência ficará prorrogada até a conclusão do objeto, caso em que deverá a Administração providenciar a readequação do cronograma fixado para o contrato.

15.3 Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do **LOCADOR**:

a) ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e

b) poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.

15.4 O contrato pode ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para o **LOCATÁRIO** quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

15.5 O Contrato pode ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.5.1 Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.5.2 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a rescisão se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.5.3 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.6 O contrato ainda poderá ser extinto:

15.7 caso se constate que o **CONTRATADO** mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade **CONTRATANTE** ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação no processo de contratação direta ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei Federal n.º 14.133/2021);

15.7.1 caso se constate que a pessoa jurídica contratada possui administrador ou sócio com poder de direção, familiar de detentor de cargo em comissão ou função de confiança que atue na área responsável pela demanda ou contratação ou de autoridade a ele hierarquicamente superior no âmbito do órgão **CONTRATANTE** (art. 3º, § 3º, do Decreto Federal n.º 7.203, de 4 de junho de 2010).

15.8 O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

15.8.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.8.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
15.8.3 Indenizações e multas.
15.9 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório.
15.10 Nos casos de obrigação de pagamento de multa pelo **CONTRATADO**, o **CONTRATANTE** poderá reter a garantia prestada a ser executada, conforme legislação que rege a matéria (art. 139, III, "c", da Lei n.º 14.133/2021).
15.11 Nos casos em que houver necessidade de ressarcimento de prejuízos causados à Administração, nos termos do inciso IV do art. 139 da Lei n.º 14.133, de 2021, o **CONTRATANTE** poderá reter os eventuais créditos existentes em favor do **CONTRATADO** decorrentes do contrato.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
16.1 As despesas decorrentes do presente Contrato correrão por conta da(s) seguinte(s) Dotação(ões) orçamentária(s) no Exercício:

SECRETARIA	DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA
Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade.	**Despesa 33 - 1 . 2006 . 4 . 124 . 57 . 2.2389 . 0 . 339000**

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES
17.1 O **LOCADOR** fica obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem no objeto contratual, até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato, em conformidade com o estabelecido no art. 125 da Lei n. 14.133/2021.
17.2 O presente Contrato poderá ser alterado, com as devidas justificativas, unilateralmente pela Administração, quando:
17.2.1. Existir modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos;
17.2.2. Existir necessidade de modificar o valor registrado em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos pela Lei 14.133/21;
17.3 As alterações qualitativas e quantitativas observarão os requisitos dispostos no art. 124 e seguintes da Lei n° 14.133/2021.
17.4 As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei Federal nº 14.133/2021).
17.5 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PRÁTICAS FRAUDULENTAS E DE CORRUPÇÃO
18.1 O **LOCATÁRIO** deve observar e fazer observar, por seus fornecedores e subcontratados, se admitida subcontratação, o mais alto padrão de ética durante todo o processo de contratação e de execução do objeto contratual.
18.2 Define, para os fins desta disposição, os termos indicados a seguir:
I. "prática corrupta": significa oferecer, entregar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente, qualquer coisa de valor com a intenção de influenciar de modo indevido a ação de terceiros;
II. "prática fraudulenta": significa qualquer ato, falsificação ou omissão de fatos que, de forma intencional ou irresponsável induza ou tente induzir uma parte a erro, com o objetivo de obter benefício financeiro ou de qualquer outra ordem, ou com a intenção de evitar o cumprimento de uma obrigação;
III. "prática colusiva": significa uma combinação entre duas ou mais partes visando alcançar um objetivo indevido, inclusive influenciar indevidamente as ações de outra parte;

IV. "prática coercitiva": significa prejudicar ou causar dano, ou ameaçar prejudicar ou causar dano, direta ou indiretamente, a qualquer parte interessada ou à sua propriedade, para influenciar indevidamente as ações de uma parte;
V. "prática obstrutiva": significa:
VI - Deliberadamente destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em investigações ou fazer declarações falsas a investigadores, com o objetivo impedir materialmente uma investigação do Banco de alegações de prática corrupta, fraudulenta, coercitiva ou colusiva; e/ou ameaçar, perseguir ou intimidar qualquer parte interessada, para impedi-la de mostrar seu conhecimento sobre assuntos relevantes à investigação ou ao seu prosseguimento, ou
VII - Atos que tenham como objetivo impedir materialmente o exercício dos direitos do Banco de promover inspeção ou auditoria, estabelecidos no parágrafo (e) abaixo:
a) Rejeitará uma proposta de outorga se determinar que o participante recomendado para a outorga do contrato, ou qualquer do seu pessoal, ou seus agentes, subconsultores, subempreiteiros, prestadores de serviço, fornecedores e/ou funcionários, envolveu-se, direta ou indiretamente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao concorrer para o contrato em questão;
b) Declarará viciado o processo de aquisição e cancelará a parcela do empréstimo alocada a um contrato se, a qualquer momento, determinar que representantes do Mutuário ou de um beneficiário de qualquer parte dos recursos empréstimo envolveram-se em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas durante o processo de aquisição ou de implementação do contrato em questão, sem que o Mutuário tenha adotado medidas oportunas e adequadas, satisfatórias ao Banco, para combater essas práticas quando de sua ocorrência, inclusive por falhar em informar tempestivamente o Banco no momento em que tomou conhecimento dessas práticas;
c) Sancionará uma empresa ou uma pessoa física, a qualquer tempo, de acordo com os procedimentos de sanção cabíveis do Banco, inclusive declarando-a inelegível, indefinidamente ou por prazo determinado: (i) para a outorga de contratos financiados pelo Banco; e (ii) para ser designado subempreiteiro, consultor, fornecedor ou prestador de serviço de uma empresa elegível que esteja recebendo a outorga de um contrato financiado pelo Banco;
d) Os licitantes, fornecedores e empreiteiros, assim como seus subempreiteiros, agentes, pessoal, consultores, prestadores de serviço e fornecedores, deverão permitir que o Banco inspecione todas as contas e registros, além de outros documentos referentes à apresentação das propostas e à execução do contrato, e os submeta a auditoria por profissionais designados pelo Banco.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO
ara dirimir eventuais conflitos oriundos desta Contrato é competente o foro da Comarca Mafra – Estado Santa Catarina.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICIDADE
O Contrato será divulgado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial do órgão na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei Federal nº 12.527/2011.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – OUTRAS DISPOSIÇÕES
Os casos omissos ou situações não explicitadas no presente Contrato serão decididos pelas partes, no que couber, segundo as disposições da Lei 14.133/21 e suas alterações posteriores, bem como nos regulamentos municipais e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

Assim, justo e de acordo, as partes assinam o presente Contrato, que servirá de instrumento para fins de contratação.

Mafra, XX de março de 2026.

MUNICÍPIO DE MAFRA
EMERSON MAAS
PREFEITO MUNICIPAL

CASSIANO MARTIN HAU
LOCADOR

GREYSE RENATA HAU
LOCADOR

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
LOCADOR

ANDRE RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

VINÍCIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

WALÉRIA CRISTIANE PACHECO
Gestor de Contratos

DIRCÉLIA PILZ MAZUR
Fiscal de Contrato

Proc. Administrativo 4- 4.839/2026

De: Paulo R. - PMM-ADV-ADM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACM - Agente de Contratação Marilene

Data: 31/03/2026 às 09:17:01

Senhor (a) Responsável,

Segue o Parecer Jurídico em anexo.

Atenciosamente,

_

Paulo PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Anexos:

Parecer_169_2026_Inexigibilidade_004_2026_Aluguel_de_Imovel.pdf

PARECER JURÍDICO Nº. 169/2026
Processo Administrativo n. 038/2026
Inexigibilidade 004/2026

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Administração / Secretaria de Controle Interno
ASSUNTO: Análise de Regularidade Jurídica – Minuta de Contrato de Locação de Imóvel Urbano

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÕES E CONTRATOS. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ART. 74, V, E § 5º DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021. REQUISITOS DE MATERIALIZAÇÃO DO ATO. AVALIAÇÃO PRÉVIA, CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO E SINGULARIDADE. JURISPRUDÊNCIA DO TCU E AGU. CHAMAMENTO PÚBLICO RECOMENDÁVEL. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA E TIPIFICAÇÃO PENAL. PARECER FAVORÁVEL CONDICIONADO.

1. RELATÓRIO

O Município de Mafra/SC, por meio do Departamento de Licitações, direcionou a esta Procuradoria o **Proc. Administrativo 4.839/2026 – 1Doc**, no qual postula a análise e parecer quanto à regularidade jurídica do (a) minuta de contrato referente à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de imóvel urbano para abrigar a Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade. O processo fundamenta-se na inviabilidade de competição decorrente da necessidade de características específicas do imóvel e sua localização.

É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO
2.1. Dos Requisitos Legais da Inexigibilidade (Art. 74, § 5º, Lei 14.133/2021)

A locação de imóveis pela Administração Pública, quando as características de instalação e localização tornam a despesa necessária, é admitida como inexigibilidade. Todavia, a Lei nº 14.133/2021 impõe condicionantes rigorosas que devem constar na instrução processual:

> ***"Art. 74. § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:***
> ***I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;***
> ***II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;***

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela."

2.2. Da Jurisprudência e Prospecção de Mercado

Vale ressaltar que, para garantir a transparência e a vantajosidade, a jurisprudência pátria, consolidada pelos Acórdãos 702/2003 e 1479/2019, ambos do Plenário do TCU, e pela Orientação Normativa AGU nº 68/2020, estabelece a diretriz de busca ativa por alternativas:

"Inexistindo imóvel público que atenda aos requisitos definidos, é recomendável a promoção de chamamento público como mecanismo de prospecção de mercado."

O chamamento público assegura que a escolha do imóvel não seja arbitrária, mas pautada na melhor oferta técnica e econômica disponível na região de interesse.

2.3. Das Responsabilidades e Sanções

Ressalte-se que a contratação direta fora das hipóteses legais ou sem o cumprimento das formalidades essenciais acarreta severas sanções aos envolvidos:

"Contratação direta ilegal - Art. 337-E do Código Penal. Admitir, possibilitar ou dar causa à contratação direta fora das hipóteses previstas em lei: Pena - reclusão, de 4 (quatro) a 8 (oito) anos, e multa."

Ademais, a Lei de Licitações reforça a responsabilidade civil e administrativa:

"Art. 73. Na hipótese de contratação direta indevida ocorrida com dolo, fraude ou erro grosseiro, o contratado e o agente público responsável responderão solidariamente pelo dano causado ao erário, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis."

3. CONCLUSÃO

Sob a ótica exclusivamente jurídica, com fundamento no art. 53 da Lei 14.133/2021, destaca-se que a presente análise não contempla preço, justificativa e nem especificação do objeto, que são de responsabilidade exclusiva do gestor.

Verifica-se que a minuta contratual apresentada está em conformidade com as cláusulas necessárias ao regime de locação. Contudo, a eficácia da contratação e a assinatura do instrumento ficam condicionadas à plena instrução do processo administrativo com: (a) o laudo de avaliação do imóvel; (b) a certidão negativa de imóveis públicos disponíveis; e (c) a justificativa técnica da singularidade do local escolhido.

Diante do cumprimento das formalidades legais acima citadas, **EMITE-SE PARECER FAVORÁVEL** ao prosseguimento da contratação.

É o parecer.

Mafra/SC, 31 de março de 2026.

PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215
Assinado de forma digital por PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215
Dados: 2026.03.31 09:16:09 -03'00'

PAULO PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Proc. Administrativo (Nota interna 31/03/2026 16:21) 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 31/03/2026 às 16:21:14

Informações complementares (conta, banco e email)

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Autorizacao.jpeg
CONTA_BANCARIA.pdf

AUTORIZAÇÃO PARA DEPOSITO DE ALUGUEL

À **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**
Av. Frederico Heyse, nº 1386, Alto de Mafra, Centro II, Mafra/SC.
A/C VINICIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

LOCADORES (PROPRIETÁRIOS):
Nome: **JANICE APARECIDA TABORDA HAU**
CPF: **419.052.969-91**
haujanice@yahoo.com.br

Nome: **GREYSE RENATA HAU**
CPF: **008.682.229-25**
greyse_renata@yahoo.com.br

Nome: **CASSIANO MARTIN HAU**
CPF: **061.506.529-55**
cmh_cassiano@yahoo.com.br

IMÓVEL LOCADO:
Endereço: Rua Domingos Narloch, nº 08, Centro I – Baixada, Mafra/SC

Os LOCADORES acima identificados, na qualidade de proprietários do imóvel descrito, autorizam expressamente que o pagamento dos valores referentes ao contrato de locação seja realizado exclusivamente em favor de um dos proprietários, conforme dados bancários abaixo indicados.

DADOS BANCÁRIOS AUTORIZADOS

Titular da Conta: JANICE AP. TABORDA HAU
CPF: 419.052.969-91
Banco: BANCO DO BRASIL
Agência: 0206-2
Conta: 1079-0
Tipo de Conta: CORRENTE

1Doc: Proc. Administrativo 3.667/2026 | Anexo: CONTA_BANCARIA.pdf (1/2) 186/204
Digitalizado com CamScanner

Mafra/SC, 31 de março de 2026.

]

Janice Aps. T. Hau.

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
419.052.969-91

Greyse Renata Hau

GREYSE RENATA HAU
008.682.229-25

Cassiano Martin Hau

CASSIANO MARTIN HAU
061.506.529-55

Digitalizado com CamScanner

Proc. Administrativo 5- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra - A/C EMERSON M.

Data: 31/03/2026 às 16:23:18

Prezados,

Segue o Termo de Adjudicação para assinatura.

At.te,,

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Termo_de_Adjudicacao_Inex_004_2026.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
André Rafael Hack	31/03/2026 17:00:55	ICP-Brasil	ANDRE RAFAEL HACK CPF 051.XXX.XXX-89
EMERSON MAAS	31/03/2026 17:05:53	ICP-Brasil	EMERSON MAAS CPF 007.XXX.XXX-14

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **58C1-C6B7-82BA-27C8**

TERMO DE ADJUDICAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO

Com base na Lei Federal nº 14.133/21, torna-se público o resultado referente a licitação abaixo mencionada:

Inexigibilidade nº **004/2026 INEX**
Processo Licitatório nº **038/2026**
Objeto da Licitação: **Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.**

Data de Julgamento das Propostas: **31/03/2026**
Data da Adjudicação: **31/03/2026**

LOCADORES e itens declarados Adjudicados:

14582 - JANICE APARECIDA TABORDA HAU, CASSIANO MARTIN HAU e GREYSE RENATA HAU

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Marca	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	109331 - Locação de (01) um imóvel, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra - SC, 89300-270.	Mês		12	1.500,00	18.000,00
					Total (R$):	18.000,00

Mafra/SC, 31/03/2026

EMERSON MASS
Prefeito Municipal

ANDRÉ RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

Proc. Administrativo 6- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra - A/C EMERSON M.

Data: 31/03/2026 às 16:24:58

Prezado,

Segue o Termo de Homologação para assinatura.

At.te,

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Termo_de_Homologacao_Inex_004_2026.pdf

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar Edifício Francisco Grossl , Centro, Mafra/SC
Tel:047-3641-4000 / CEP: 89300-070
Site: *www.mafra.sc.gov.br* , e-mail: *administracao@mafra.sc.gov.br*

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO

O Prefeito Municipal, Emerson Maas, no uso das atribuições que lhe são conferidas, em especial as previstas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, à vista do parecer conclusivo exarado pela Comissão de Licitação e/ou pelo(a) Agente de Contratação, resolve:

HOMOLOGAR a presente licitação, nos seguintes termos:

Inexigibilidade nº **004/2026 INEX**
Processo Licitatório nº **038/2026**
Objeto da Licitação: **Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.**

Data da Homologação: **31/03/2026**

Fornecedores e itens declarados Adjudicados:

14582 - JANICE APARECIDA TABORDA HAU (419.052.969-91)

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Marca	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	109331 - Locação de (01) um imóvel, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra - SC, 89300-270.	Mês		12	1.500,00	18.000,00
					Total (R$):	18.000,00

Mafra/SC, 31/03/2026

EMERSON MASS
Prefeito Municipal

Proc. Administrativo 7- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra

Data: 31/03/2026 às 16:30:16

Proc. Administrativo 6- 4.839/2026 cancelado por **Marilene Neundorf França**, com a seguinte justificativa:

Para substituição do arquivo.

Proc. Administrativo 8- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra - A/C EMERSON M.

Data: 31/03/2026 às 16:32:51

Prezado,

Segue o Termo de Homologação para assinatura.

At.te,

–

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Termo_de_Homologacao_Inex_004_2026.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
EMERSON MAAS	31/03/2026 17:01:32	ICP-Brasil	EMERSON MAAS CPF 007.XXX.XXX-14

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **EC13-7702-676E-B4CC**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Avenida Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar Edifício Francisco Grossl , Centro, Mafra/SC
Tel:047-3641-4000 / CEP: 89300-070
Site: *www.mafra.sc.gov.br* , e-mail: *administracao@mafra.sc.gov.br*

TERMO DE HOMOLOGAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO

O Prefeito Municipal, Emerson Maas, no uso das atribuições que lhe são conferidas, em especial as previstas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores, à vista do parecer conclusivo exarado pela Comissão de Licitação e/ou pelo(a) Agente de Contratação, resolve:

HOMOLOGAR a presente licitação, nos seguintes termos:

Inexigibilidade nº **004/2026 INEX**
Processo Licitatório nº **038/2026**
Objeto da Licitação: **Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.**

Data da Homologação: **31/03/2026**

LOCADORES e itens declarados Adjudicados:

14582 - JANICE APARECIDA TABORDA HAU, CASSIANO MARTIN HAU e GREYSE RENATA HAU

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Marca	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	109331 - Locação de (01) um imóvel, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade medindo 59,35 m², situado na R. Domingos Narloch, nº 8, sala 01, esquina com a Av. Pref. Frederico Heyse, Centro I Baixada, Mafra - SC, 89300-270.	Mês		12	1.500,00	18.000,00
					Total (R$):	18.000,00

Mafra/SC, 31/03/2026

EMERSON MASS
Prefeito Municipal

Proc. Administrativo 9- 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-DC - Divisão de Contratos

Data: 01/04/2026 às 09:09:21

Prezados,

Segue para confecção do contrato.

At.te,

–

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Proc. Administrativo (Nota interna 07/04/2026 15:43) 4.839/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-PL

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 07/04/2026 às 15:43:14

Publicações do processo.

_

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Anexos:

Diario_Oficial_dos_Municipios_de_Santa_Catarina_Visualizar_Ato.pdf
Portal_Nacional_de_Contratacoes_Publicas.pdf

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 004/2026 INEX/2026

Última atualização 06/04/2026

Local: Mafra/SC **Órgão:** MUNICIPIO DE MAFRA **Unidade compradora:** 1 - Prefeitura Municipal de Mafra

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 06/04/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 83102509000172-1-000020/2026 **Fonte:** Pública Tecnologia Ltda.

Objeto:

Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R$ 18.000,00

VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA

R$ 18.000,00

Itens Arquivos Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário estimado
1	Locação de (01) um imóvel, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade	12	R$ 1.500,00

Exibir: 5 1-1 de 1 itens Página: 1

Voltar

PORTAL NACIONAL DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS

Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e corretude das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

https://portaldeservicos.gestao.gov.br

0800 978 9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS

BID Banco Interamericano de Desenvolvimento

Enap Escola Nacional de Administração Pública

Serpro

SEBRAE

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

DOM/SC Prefeitura municipal de Mafra

Data de Cadastro: 06/04/2026 **Extrato do Ato Nº:** 8189212 **Status:** Publicado
Data de Publicação: 07/04/2026 **Edição Nº:** 5109

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MAFRA

ESTADO DE SANTA CATARINA

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

EXTRATO DE ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 004/2026

O **Município de Mafra**, no uso de suas atribuições legais, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Instrução Normativa SEGES/ME nº 67/2021, no Decreto Municipal nº 5.407/2024 e demais legislações aplicáveis, **HOMOLOGA** o Processo de **Inexigibilidade de Licitação nº 004/2026**.

Objeto: Locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado à instalação e funcionamento da Secretaria de Controle Interno, Compliance e Integridade do Município de Mafra/SC.

LOCADORES: JANICE APARECIDA TABORDA HAU, CASSIANO MARTIN HAU e GREYSE RENATA HAU.

Valor Total: R$18.000,00 (Dezoito mil reais) anual.

Mafra (SC), 01 de abril de 2026.

Emerson Maas

Prefeito Municipal

Provedor da plataforma

Ciga

Consórcio de Inovação na Gestão Pública

Suporte técnico Ciga

48 98406-1060 - dom@consorciociga.gov.br

Endereço

R. General Liberato Bittencourt, 1885 — Sala 102 CEP 88070-800 - Florianópolis/SC

Apoio

Diário Oficial

Conheça o DOM/SC

Dúvidas Frequentes

LAI e LGPD

© 2025 - Todos os direitos reservados

* Este documento é apenas um extrato do Ato nº 8189212, não substituindo o original e

Proc. Administrativo 17- 3.667/2026

De: Marilene F. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACM

Para: PMM- SC - Secretaria de Compliance - A/C Vinicius S.

Data: 30/03/2026 às 15:29:40

Prezados,

Fico no aguardo da declaração com as informações da pessoa responsável pelo recebimento do aluguel. Essas informações devem incluir o nome do Banco, Agência e Conta, e precisam estar assinadas pelos locadores.

At.te,

–

Marilene Neudorf França
AUXILIAR ADMINISTRATIVO

Proc. Administrativo 18- 3.667/2026

De: Vinicius S. - PMM- SC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 31/03/2026 às 15:28:21

Prezaos, segue a documentação solicitada.

_

Vinícius Sabatke
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade.

Anexos:

Autorizacao.jpeg
CONTA_BANCARIA.pdf

AUTORIZAÇÃO PARA DEPOSITO DE ALUGUEL

À **PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA**
Av. Frederico Heyse, nº 1386, Alto de Mafra, Centro II, Mafra/SC.
A/C VINICIUS SABATKE
Secretário de Controle Interno, Compliance e Integridade

LOCADORES (PROPRIETÁRIOS):
Nome: **JANICE APARECIDA TABORDA HAU**
CPF: **419.052.969-91**
haujanice@yahoo.com.br

Nome: **GREYSE RENATA HAU**
CPF: **008.682.229-25**
greyse_renata@yahoo.com.br

Nome: **CASSIANO MARTIN HAU**
CPF: **061.506.529-55**
cmh_cassiano@yahoo.com.br

IMÓVEL LOCADO:
Endereço: Rua Domingos Narloch, nº 08, Centro I – Baixada, Mafra/SC

Os LOCADORES acima identificados, na qualidade de proprietários do imóvel descrito, autorizam expressamente que o pagamento dos valores referentes ao contrato de locação seja realizado exclusivamente em favor de um dos proprietários, conforme dados bancários abaixo indicados.

DADOS BANCÁRIOS AUTORIZADOS

Titular da Conta: JANICE AP. TABORDA HAU
CPF: 419.052.969-91
Banco: BANCO DO BRASIL
Agência: 0206-2
Conta: 1079-0
Tipo de Conta: CORRENTE

1Doc: Proc. Administrativo 3.667/2026 | Anexo: CONTA_BANCARIA.pdf (1/2) 203/204
Digitalizado com CamScanner

Mafra/SC, 31 de março de 2026.

]

Janice Aps. T. Hau.

JANICE APARECIDA TABORDA HAU
419.052.969-91

Greyse Renata Hau

GREYSE RENATA HAU
008.682.229-25

Cassiano Martin Hau

CASSIANO MARTIN HAU
061.506.529-55

Digitalizado com CamScanner