Proc. Administrativo 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

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

Data: 30/04/2026 às 11:50:34

Setores (CC):

PMM-SADM-DGA-SCL-SAC

Setores envolvidos:

PMM-SADM, PMM-SADM-DGA-SCL, PMM-SFP, PMM-SASH, PMM-SFP-DEO-EOF-SASH, PMM-SADM-DGA-SCL-SAC, PMM-SASH-CAS, PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC, PMM-SASH-CRAS -COO, PMM-SASH-CRASVI-COO

Locação de Imóvel - Sala Gestão Administrativa Assistência Social

Prezado(a),

Encaminhamos por meio deste, documentação necessária para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE ADMINISTRATIVA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL DE MAFRA** na modalidade a ser definida pelo Departamento de Licitações, no valor total de **R$ 21.450,00 (vinte e um mil e quatrocentos e cinquenta reais) para o período de 06 (seis) meses**, através da Secretaria de Assistência Social e Habitação, para análise e providências.

Atenciosamente,

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Avaliacao_de_Mercado.pdf
Cartao_CNPJ_Smart_Participacoes.pdf
CND_ESTADUAL_SMART_PARTICIPACOES.pdf
CND_FGTS_Smart_Participacoes.pdf
CND_MUNICIPAL_Smart_Participacoes.pdf
CND_RABALHISTA_Smart_Participacoes.pdf

Comprovacao_de_termino_de_Contrato_face_norte.pdf
DFD_Face_Norte_.pdf
ETP_Face_Norte_.pdf
FEDERAL_SMART.pdf
Justificativa_Contrato_Aluguel.pdf
Mapa_Comparativo_de_Precos_Face_Norte.pdf
Minuta_TR_Servicos_Face_Norte.docx
Minuta_TR_Servicos_Face_Norte.pdf
Sala_para_locacao.pdf
Sala_para_locacao_02.pdf
Sala_para_locacao_03.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Dircelene Dittrich Pinto	30/04/2026 12:01:18	1Doc	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **FF53-0ECD-D1F4-6F79**

PTAM
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Locação

OBJETIVO DO PARECER

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado, para locação do imóvel comercial, situado na Avenida Frederico Heyse, nº 623, Sala 01, Edifício Mega, Município de Mafra-SC, para fins de renovação de contrato de locação.

SOLICITANTE: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAFRA, CNPJ sob nº 15.470.555/0001-74.

PROPRIETÁRIA: SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 10.262.417/0001-86.

CONTRATADA / ADMISTRADORA: FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ sob nº 80.995.566/0001-30.

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:

Identificação do Imóvel

Imóvel correspondente à matrícula nº 12.447, Do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC.

Terreno urbano, enfitêutico, aforado pela Prefeitura Municipal de Mafra-SC, com a área de 493, 15 m2 (quatrocentos e noventa e três metros e quinze decímetros quadrados), situado em Mafra-SC, no Bairro Centro 1 - Baixada, na Avenida Prefeito Frederico Heyse, lado ímpar, distante 32,80 metros da esquina com Rua Pereira Oliveira, lado par, na quadra completada pelas Ruas Marechal Deodoro e Felipe Schmidt, confrontando-se na frente na extensão de 16,60 metros com a referida Avenida Prefeito Frederico Heyse, nos fundos na extensão de 17 ,60 metros com terras de Bavária Empreendimentos e Participações Ltda., pelo lado direito do terreno na extensão de 29,35 metros com terras de Marli Nunes Pereira e pelo lado esquerdo na extensão de 28,25 metros com terras de Senira Clemente Vieira, Rubens Coelho e Geraldo Coelho, conforme matrícula nº **12.447** do 1 º Oficio de Registro de Imóveis - Comarca de Mafra -SC.
Sob o terreno acima descrito, encontra-se edificado um prédio de alvenaria, para fins comerciais e residencial com área total construída de 1.430,00 m².

A sala comercial objeto do presente parecer está situado no pavimento térreo, e possui área total construída de 153,00 m², conforme planta baixa em anexo.

Aspectos Gerais do Imóvel

O Imóvel tem excelente localização, com predominância comercial e residencial, situado em uma avenida que interliga o centro da cidade aos bairros, com alto fluxo de pedestres e veículos.
Está próximo a escolas, supermercados, pontos de ônibus, universidade, farmácias e comércio em geral de produtos e serviços.

Da Infraestrutura

O imóvel possui como infraestrutura pavimentação em lajotas de concreto, calçadas com acessibilidade, rede de água tratada, rede de energia elétrica, telefone e internet.

Da Edificação

A sala comercial objeto do presente parecer, possui 2 pavimentos.
O pavimento inferior (térreo) é composto por sala principal, sala fundos, sala lateral, copa e 2 WC's (1 PNE)
O pavimento superior (mezanino) é composto por hall da escada, e 2 salas.
O padrão de acabamento do imóvel é ótimo, com poiso cerâmico, teto com gesso, luminárias de LED e divisórias em drywall. O estado de conservação é ótimo.
A sala tem área construída total de 153,00 m², e teve seu ano de construção em 2016.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL CONFORME AVALIAÇÃO EM ANEXO
R$ 617.142,85 (Seiscentos e dezessete mil cento e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos).

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 6% a 12 % ao Ano método de renda simplificada.
Determinação da Locação na Região Pelo Avaliador = Valor de 7% Ano
V L = valor da Locação anual
Vv = Valor venal do imóvel
V LA= Vv X 7% = **R$ 617.142,85** = **R$ 43.199,99**
VLA/12 = Valor da locação anual, dividido por 12 meses.
VLA/12 = R$ 43.199,99 / 12 = **R$ 3.599,99**

O valor da locação mensal é de **R$ 3.600,00** (três mil e seiscentos reais).

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

Mafra-SC, 12 de fevereiro de 2026.

ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Digitally signed by ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Date: 2026.02.12 10:00:08 -03'00'

Erico Luiz Beninca

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA
10.262.417/0001-86 **MATRIZ**		**08/08/2008**

NOME EMPRESARIAL
SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)	PORTE
********	**EPP**

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
46.19-2-00 - Representantes comerciais e agentes do comércio de mercadorias em geral não especializado
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
R PADRE ANCHIETA	**2194**	**CONJ 701 ANDAR 07 COND MIRABILI OFFICES ED**

CEP	BAIRRO/DISTRITO	MUNICÍPIO	UF
80.730-001	**BIGORRILHO**	**CURITIBA**	**PR**

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE
CADASTRO@PESCHELCONTABILIDADE.COM.BR	**(47) 3642-2258**

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)
*****

SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA	**08/08/2008**

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL
********	********

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **02/02/2026** às **15:26:39** (data e hora de Brasília). Página: **1/1**

Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

Certidão Negativa

de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 38991324-02

Certidão fornecida para o CNPJ/MF: **10.262.417/0001-86**
Nome: **CNPJ NÃO CONSTA NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS/PR**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba todos os estabelecimentos da empresa e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 02/06/2026 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br

Voltar Imprimir

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 10.262.417/0001-86

Razão Social: SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Endereço: R PADRE ANCHIETA 2194 CONJ 701 / BIGORRILHO / CURITIBA / PR / 80730-001

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Servico - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade:13/01/2026 a 11/02/2026

Certificação Número: 2026011302491748631870

Informação obtida em 02/02/2026 15:23:07

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: **www.caixa.gov.br**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL

Certidão nº: 12.849.745

CNPJ: 10.262.417/0001-86

Nome: SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e créditos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa junto à Procuradoria Geral do Município (PGM).

Esta certidão compreende os Tributos Mobiliários (Imposto sobre serviço - ISS), Tributos Imobiliários (Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos- ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros débitos municipais inscritos em dívida ativa.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange todos os estabelecimentos (matriz e filiais) cadastrados no Município de Curitiba.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço https://cnd-cidadao.curitiba.pr.gov.br/Certidao/ValidarCertidao.

Certidão emitida com base no Decreto 619/2021 de 24/03/2021.
Emitida às 15:21 do dia 02/02/2026.
Código de autenticidade da certidão: 744A1FC5A0DF4F8F69863D37A94B4EF410
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Válida até 03/05/2026 – Fornecimento Gratuito

Você também pode validar a autenticidade
da certidão utilizando um leitor de QRCode.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)
CNPJ: 10.262.417/0001-86
Certidão nº: 7094512/2026
Expedição: 02/02/2026, às 15:22:39
Validade: 01/08/2026 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (MATRIZ E FILIAIS),** inscrito(a) no CNPJ sob o nº **10.262.417/0001-86, 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.

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

Proc. Administrativo 5.765/2024

Proc. Administrativo 6.888/2024

Acompanhe via internet em **https://mafra.1doc.com.br/atendimento/** usando o código:
208.617.277.088.867.383
Situação geral em 28/04/2026 16:58: Recebido

Sthefanye S. PMM-SADM-DGA-SCL...

Para
PMM-SADM-DGA-SCL...

CC
PMM-SADM-DGA-SCL-DC - Divisão de Contratos
PMM-SADM-DGA-SCL-CA - Contratos e Atas

8 setores envolvidos
PMM-SADM-DGA-SCL... PMM-SADM-DGA-SCL... PMM-SADM-DGA-SCL... PMM PMM-SADM PMM-SASH-CAS PMM-SASH-VS PMM- SC

30/09/2024 12:08

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 185/2024 - FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Gestão de Contratos e Atas

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 185/2024					
Vencimento: 29/09/2025					
Empresa:	FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS				
CNPJ:	80.995.566/0001-30				
Responsável Legal	ROBERTO BARTNECK FISCHER				
Telefone:	3642-0965 / 3642-0954	E-mail:	roberto@facenorte.com		
Objeto:	Locação de imóvel situado na Avenida Frederico Heyse, nº 623, sala01, Edifício Mega – Centro de Mafra para sediar o funcionamento administrativo da Secretaria de Assistência Social, com recursos do Fundo Municipal de Assistência Social.				
Contrato:	185/2024	Inexigibilidade:	010/2024	Processo:	150/2024

Sthefanye Sprotte
Chefe de divisão de materiais e serviços

Este documento contém assinatura digital, realizada por **THAINÁ ERIDIANE GROSSKLAUS** CPF **113.XXX.XXX-93**, **ADRIANO JOSE MARCINIAK** CPF **066.XXX.XXX-35**, CPF **007.XXX.XXX-14**, **LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS** CPF **061.XXX.XXX-76**, **DANIELLE KONDLATSCH** CPF **034.XXX.XXX-51**, **VIVIAN**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 010/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretaria de Assistência Social e Habitação

Responsável pela Demanda: Luan Caroline Fernandes Dias **Matrícula:** nº 254835501

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br **Telefone:** 3842-4465

1.Objeto: Contratação, por dispensa de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à ao **funcionamento da unidade da sede Administrativa da Secretária de Assistência Social e Habitação.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A contratação de imóvel por meio de locação faz-se necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, dispondo de espaço adequado, acessibilidade, segurança e infraestrutura necessária ao atendimento da população, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios, permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Und.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**06**	**Mês**	Aluguel de Imovel	Serviço	*Continuado*
2	**06**	**Mês**	Condomínio	Serviço	*Continuado*
3	**06**	**Mês**	Taxas	Serviço	*Continuado*

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

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

5. Estimativa de valor: 21.450,00

6. Prazo de entrega/execução: Imediato

7. Local de entrega/execução: Av. Frederico heyse n° 623 Sala 01

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

9. Indicação do Gestor do Contrato: Danielle Kondlatsch

10. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Maria Cleonice Bayer e Adriana Aparecida Martins

OBSERVAÇÕES:

Mafra - SC, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 10/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC. A necessidade de locação de um imóvel urbano para sediar a área administrativa da Assistência Social e Habitação do Município de Mafra decorre da imprescindibilidade de garantir a continuidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos ofertados à população, especialmente aos usuários em situação de vulnerabilidade social. A estrutura administrativa desses setores demanda um espaço físico adequado, que comporte o funcionamento das equipes administrativas, assegurando condições apropriadas de trabalho aos servidores, bem como atendimento digno, acessível e sigiloso aos cidadãos. O imóvel deve possuir localização estratégica, preferencialmente em área de fácil acesso, considerando a mobilidade dos usuários e a proximidade com outros equipamentos públicos, além de atender às exigências de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade. A manutenção das atividades em imóvel compatível com as necessidades institucionais é fundamental para o adequado desenvolvimento das políticas públicas de assistência social e habitação, em consonância com os princípios da administração pública, especialmente a eficiência e a continuidade do serviço público. Dessa forma, a locação de imóvel urbano justifica-se como medida necessária para assegurar a adequada instalação da sede administrativa, garantindo suporte estrutural às atividades desenvolvidas e contribuindo diretamente para a efetividade das ações voltadas à promoção da proteção social no âmbito do Município de Mafra.

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;

1Doc: Proc. Administrativo 6.898/2026 | Anexo: ETP_Face_Norte_.pdf (1/11) 13/189

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(x) Sim.	**Especificar item do PCA**: 66
	( ) Não.	**Providências**: A necessidade da contratação surgiu em decorrência do término da vigência do contrato atualmente em uso pela Administração Pública para abrigar a sede administrativa da Assistência Social e Habitação do Município de Mafra.

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). (X) 180 dias. ( ) 12 meses. ( ) Outro: nnn	( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(x) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	( ) Sim.	Contrato nº: nnnn/aaaa. Prazo final: dd/mm/aaaa.
	(x) Não.	

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede gestora da Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, 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 Av. Frederico Heyse, nº 623, sala 01 - Edificio Mega, Mafra/SC, com área total de 153 m². 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$ 3.575,00 (Três Mil e quinhentos e setenta e cinco reais), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • 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:** 6 meses *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?	(x) Análise de contratações anteriores. ( ) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 153 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. O dimensionamento foi definido considerando que: Um único imóvel com as características técnicas especificadas é suficiente para

	a execução das atividades; A contratação de mais de um imóvel seria excessiva e geraria custos desnecessários ao erário;

ESPECIFICAÇÃO

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**1**	**1**	Locação de (01) um imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.

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 Assistência Social realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.

ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Solução 1: Aquisição de imóvel próprio

Vantagens:

Incorporação do bem ao patrimônio público;
Eliminação de despesas contínuas com aluguel;
Maior autonomia para reformas e adequações estruturais;
Possibilidade de valorização patrimonial ao longo do tempo.

Desvantagens:

Alto custo inicial de aquisição;
Necessidade de recursos orçamentários elevados;
Maior tempo para viabilização da aquisição (avaliação, registro, trâmites legais);
Menor flexibilidade para mudança de local.

	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 2: Construção de imóvel próprio
	Vantagens: Projeto totalmente adequado às necessidades do serviço público; Incorporação do imóvel ao patrimônio público; Maior eficiência funcional e estrutural; Redução de custos de manutenção a longo prazo. **Desvantagens:** Elevado custo de investimento inicial; Longo prazo de execução da obra; Necessidade de licenciamento ambiental, projetos técnicos e fiscalização; Risco de atrasos e aditivos contratuais.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 3: Locação de imóvel urbano
	Vantagens: Atendimento imediato à necessidade da Administração, sem necessidade de construção ou reforma de grande porte; Menor custo inicial em comparação à construção de imóvel próprio; Flexibilidade para mudança de local em caso de reestruturação administrativa; Redução de riscos relacionados a obras, licenciamento e prazos de execução; Possibilidade de escolha de imóvel com localização estratégica para atendimento ao público. **Desvantagens:** Dependência de terceiros (proprietário) para manutenção estrutural; Reajustes periódicos de aluguel, conforme legislação e contrato; Ausência de incorporação patrimonial ao patrimônio público ao final da locação; Eventuais limitações para adequações estruturais no imóvel.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? (x) Sim. ( ) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após análise das alternativas possíveis para atendimento da necessidade administrativa, quais sejam: locação de imóvel, aquisição de imóvel próprio e construção de edificação pública, concluiu-se que a locação de imóvel urbano é a solução mais viável para a Administração Pública no momento.

	A opção pela locação justifica-se pelos seguintes fatores: Economicidade: a locação apresenta menor impacto orçamentário imediato quando comparada à aquisição ou construção de imóvel próprio, que demandariam elevado investimento inicial e disponibilidade de recursos de capital. Celeridade na implementação: a locação permite atendimento imediato da necessidade administrativa, enquanto a aquisição ou construção implicariam prazos prolongados para avaliação, registro, elaboração de projetos, licenciamento e execução de obras. Flexibilidade administrativa: a locação possibilita a readequação da estrutura física conforme mudanças na demanda dos serviços públicos, permitindo a rescisão ou substituição do imóvel ao final da vigência contratual. Redução de riscos: elimina riscos inerentes a obras públicas, tais como atrasos, aditivos contratuais, problemas técnicos e necessidade de fiscalização permanente. Adequação técnica: existem imóveis disponíveis no mercado local com características físicas e localização compatíveis com a necessidade do serviço público, tornando a locação uma alternativa tecnicamente viável.
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*).

	Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
ESTIMATIVA DE PREÇO	1	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	06	R$ 19.590,00
	2	Condomínio	R$ 150,00	06	R$ 900,00
	3	Taxas	R$ 160,00	06	R$ 960,00
			TOTAL		**R$ 21.450,00**

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 R. Av.Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC., com área total de 153 m², para sede Administrativa da Secretaria de Assistência Social e Habitação, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais e das condições de trabalho.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	( ) Sim. (x) Não. **Justificativa**: (*Indicar o motivo da necessidade de assistência técnica para a contratação*).
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	( ) Sim. (x) Não. **Descrever solução**: (*Contrato de manutenção*).

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 ( ) Aproveitamento de Recursos Humanos ( ) Redução dos Riscos do Trabalho ( ) Ganho de Eficiência ( ) Serviço/Bem de Consumo ( ) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	A escolha da locação de imóvel urbano como solução para atendimento da necessidade administrativa visa proporcionar benefícios técnicos, operacionais, econômicos e sociais à Administração Pública e à população atendida. Os principais benefícios pretendidos com a contratação são: 1. Melhoria da prestação dos serviços públicos A disponibilização de espaço físico adequado permitirá melhores condições de trabalho aos servidores e maior conforto e acessibilidade ao público, contribuindo para a eficiência do atendimento. 2. Economicidade e racionalização de recursos A locação de imóvel apresenta menor custo inicial em comparação à aquisição ou construção de imóvel próprio, possibilitando a alocação dos recursos públicos em outras políticas públicas prioritárias. 3. Agilidade na implementação A locação permite a imediata instalação da unidade administrativa, reduzindo o

	tempo de resposta da Administração às demandas da população. 4. Flexibilidade administrativa A contratação possibilita futura realocação ou redimensionamento do espaço físico, conforme alterações na estrutura administrativa ou no volume de atendimento. 5. Redução de riscos A opção pela locação reduz riscos associados a obras públicas, como atrasos, aditivos contratuais e problemas técnicos estruturais. 6. Atendimento ao interesse público A contratação contribui para garantir infraestrutura adequada para o funcionamento dos serviços públicos, promovendo eficiência, transparência e qualidade no atendimento à sociedade.

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?	( ) Sim.	**Especificar**: (*Apresentar cronograma de providências a serem adotadas antes e durante o contrato para assegurar o êxito do resultado, como capacitação de servidores, adequação do espaço físico etc*).
	(x) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES **XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;**		
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	( ) Sim. (x) Não.	**Especificar**: (*Indicar o PAE e o número do contrato administrativo, especificando o seu objeto correlato/interdependente*). **Providências**:(*Justificar a ausência no plano de contratações anual, podendo indicar a previsão da contratação em outro documento de planejamento ou programa, sendo possível sugerir a inclusão*

	no próximo plano de contratações anuais, se cabível. Para tanto, deve-se dar ciência ao setor responsável pelo plano de contratações anual).

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, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

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: SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
CNPJ: 10.262.417/0001-86

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 é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se 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 10:31:14 do dia 03/02/2026 <hora e data de Brasília>.
Válida até 02/08/2026.
Código de controle da certidão: **C379.0A84.B1F2.AC22**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, 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$3.575,00 (três mil quinhentos e setenta e cinco reais) totalizando R$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta reais) para 6 meses de contrato.

Ademais, destaca-se que a celebração de novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, considerando o término da vigência contratual anterior. A manutenção da locação no mesmo imóvel mostra-se medida administrativa adequada e vantajosa à Administração Pública, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado atende de forma satisfatória às necessidades institucionais do Órgão Gestor, possuindo infraestrutura compatível com os serviços ofertados, acessibilidade adequada, localização estratégica e facilidade de acesso ao público usuário da política de assistência social.

Destaca-se que eventual mudança de endereço acarretaria prejuízos à continuidade dos serviços públicos prestados, impactando diretamente no atendimento à população, além de gerar custos adicionais com transporte, adaptação de novo espaço, instalações, eventuais reformas e interrupções operacionais.

O imóvel atualmente utilizado pelo Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra, uma sala com aproximadamente 153 m². Todavia, é adequado ao funcionamento da 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.

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 Assistência Social de Mafra, sendo essas as únicas e legítimas razões para a escolha da fornecedora Smart Participações e Empreendimentos.

V. DA SELEÇÃO

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

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: RAZÃO SOCIAL: Smart Participações e Empreendimentos
CNPJ: 10.262.417/0001-86
ENDEREÇO: R. Padre Anchieta n° 2.194

VALOR TOTAL 6 meses(180 dias) : R$ 21.450,00

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 Assistência Social.

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:

CÓD	CERTIDÕES	Nº	EMISSÃO	VALIDADE
	Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral CPF;	10.262.417/0001-86	02/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C379.0A84.B1F2.AC22	03/00/2026	02/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	38991324-02	02/02/2026	02/06/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	744A1FC5A0DF4F8F69863D 37A94B4EF410	02/02/2026	05/06/2026
90080	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e	7094512/2026	02/02/2026	01/08/2026
90077	Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.	2026011302491748631870	13/01/2026	11/02/2026

VIII. DA ESTIMATIVA DE DESPESA

A aquisição efetuada por ocasião da inexigibilidade de licitação a ser celebrada correrá por conta da dotação Orçamentária: 267 Fonte 1.500.0000

IX. 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, 30 de Abril de 2026.

Dircelene Dittrich
Secretária de Assistência Social e Habitação

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	Quant.	Unid. Med.	DESCRIÇÃO DO ITEM	1º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86	-	-	VALOR TOTAL GLOBAL	VENCEDOR
01	06	Mês	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	-	-	**R$ 21.450,00**	**Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**
02	06	Mês	Condomínio	R$ 150,00	-	-		
03	06	Mês	Taxas	R$ 160,00	-	-		
						Total:	21.450,00	

1) O orçamento anexo a esta solicitação foi realizada com a responsável do imóvel a ser locado e são de responsabilidade da Servidora Luan Caroline Fernandes Dias, lotada na Secretaria de Assistência Social e Habitação, devidamente tabulado, donde observou-se as disposições do Decreto Municipal 5410/24.
2) Informo que a realização de uma única pesquisa de preços se dá devido à natureza da contratação, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel decorre de características específicas de localização e instalação indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração, o que inviabiliza a comparação objetiva entre múltiplos fornecedores. Ademais, o valor praticado foi aferido por meio de avaliação prévia, demonstrando compatibilidade com os preços de mercado.
3) Declaro para os devidos fins que atesto o recebimento do orçamento.

Mafra – SC, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

:

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC, nos termos da tabela abaixo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. 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 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.	06	Mês	3.265,00.	19.590,00
02	Condominio	06	Mês	150,00	900,00
03	Taxas	06	Mês	160,00	960,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 21.450,00**

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

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação se faz necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, dispondo de espaço adequado, acessibilidade, segurança e infraestrutura necessária ao atendimento da população, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios,

permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. A forma e critério de julgamento a ser utilizados no presente certame será o menor preço ( ) por item; ( ) por lote; (x) global.

5.2. Considerando que o objeto contratual consiste em um único imóvel, não sendo possível sua divisão por itens ou lotes, o julgamento pelo valor global mostra-se o mais adequado, pois permite a análise integral do custo da locação, assegurando maior clareza, objetividade e controle quanto à compatibilidade do preço com o valor de mercado, conforme avaliação prévia realizada.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

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

Exemplos:

Considerando que a presente contratação se refere à locação de imóvel, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não se exige habilitação técnica, uma vez que o objeto não envolve a execução de serviços técnicos ou especializados, limitando-se à disponibilização de bem imóvel com características específicas de localização e instalação.

Quanto à qualificação econômico-financeira, as exigências restringem-se ao mínimo necessário, compatível com a natureza do objeto, sendo suficiente a comprovação da capacidade jurídica do contratado para firmar o contrato, bem como o atendimento às exigências de regularidade fiscal (CND Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e FGTS), conforme disposto na legislação vigente.

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A execução do objeto deverá iniciar em 01 dia da assinatura do contrato;

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: Av. Frederico Heyse 623 sala 01 .

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.

7.4. Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

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 não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado 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.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços 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 dos serviços prestados, 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 serviço 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 do serviço prestado deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal e FGTS junto com a nota Fiscal.

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 o período de vigência do contrato.

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 designada a servidora Ana Cristina Lourenço, matrícula nº 254940301, 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 fiscal substituto o servidor Alberto Emmanuel Puchivailo, matrícula nº 254937101, 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.

8.11. Fica designado, como gestor de contratos a servidora Thaina Eridiane Grossklaus Schotten, matrícula nº 254833701, 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

9.1. 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 (06) 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 a servidora responsável foi a Sra: Luan Caroline Fernandes Dias

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente da prestação do(s) serviço(s) objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **30 (trinta) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. A CONTRATADA deverá comprovar via documento impresso a regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Certidão Negativa de Débito, ou Certidão Positiva, com efeito negativo relativa ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, como condição à percepção do valor faturado, devendo os valores das guias serem compatíveis com os que são devidos em valores dos empregados vinculados à execução contratual.

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

11.4. **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).

11.5. A empresa deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.6. 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.

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

11.8. 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:

267 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: 23/04/2026

Aprovado em:

LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS
Responsável pela emissão do Termo de Referência
CHEFE DE DIVISAO DE GESTAO DO SUAS

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

MARIA CLEONICE BAYER
Fiscal de Contratos

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

Adriana Aparecida Martins
Fiscal de Contratos Substituto

DANIELLE KONDLATSCH
Gestor de Contratos

R. Mal. Floriano Peixoto, 338, Centro
Mafra/SC
+ 55 (47) 99195 7551
+ 55 (47) 99958 0944
+ 55 (47) 3642 0965

Ref.: 00877.001
Loja
R. Nicolau Bley Neto, 44 Sala Terrea, Centro I Baixada, Mafra/SC

120,00m² total 120,00m² útil Sem vaga

Valor de locação:
R$ 6.300,00

Outros valores:
+ IPTU: R$ 141,22
+ Taxa de lixo (anual): R$ 243,55



Imóvel atualizado em: 09/04/2026 ás 00:02

Pontos fortes:

Sala comercial para locação no centro de Mafra/SC!

04 salas bem distribuídas

01 sala de espera

01 BWC

Localização privilegiada, próximo a comércios e serviços.

Excelente opção para instalar seu negócio!
Aproveite, alugue já e não perca essa oportunidade!

Dependências:

Sala: 5 **WC's:** 1 **Garagem:** Não

Características:

Mobiliado: Não
Calçada: Sim
Estacionamento: Não
Esquina: Sim
Colégio: Próximo
Estilo: Moderno
Farmácia: Próximo
Área Privativa: 120
Supermercado: Próximo

R. Mal. Floriano Peixoto, 338, Centro
Mafra/SC
+ 55 (47) 99195 7551
+ 55 (47) 99958 0944
+ 55 (47) 3642 0965

Ref.: 00893.001
Loja
R. Felipe Schmidt, 1027 Loja Terrea, Centro II Alto de Mafra, Mafra/SC

140,00m² total Sem vaga

Valor de locação:
R$ 4.000,00



Imóvel atualizado em: 26/02/2026 ás 17:43

Pontos fortes:

Sala com aproximadamente 140 m², contendo 02 BWCs e área lateral.

Este é o imóvel que você tanto estava procurando.

Entre em contato conosco e agende sua visita.

Dependências:

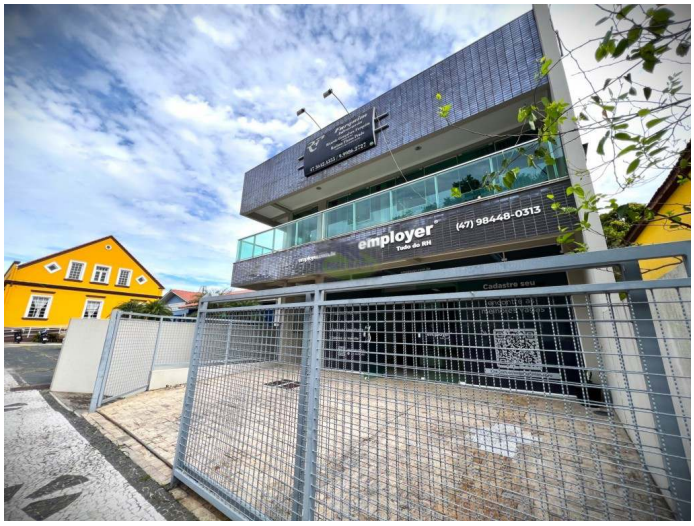
Sala: 1 **WC's:** 2

R. Mal. Floriano Peixoto, 338, Centro
Mafra/SC
+ 55 (47) 99195 7551
+ 55 (47) 99958 0944
+ 55 (47) 3642 0965

Ref.: 00820.002
Loja
Sete de Setembro, 56 Sala 02 Fundos, Centro, Rio Negro/PR

100,00m² total Sem vaga

Valor de locação:
R$ 3.990,00



Imóvel atualizado em: 08/04/2026 ás 00:01

Pontos fortes:

Ampla sala para locação, com aproximadamente 100m², distribuída em 03 salas, 02 BWC e uma espaçosa sacada.

Este imóvel é ideal para você que deseja abrir ou expandir seu negócio, oferecendo conforto, praticidade e um ótimo espaço para atender seus clientes com qualidade.

Proc. Administrativo 1- 6.898/2026

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

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 11/05/2026 às 08:53:54

Bom dia!

Documentos analisados, segue as anotações:

DFD

No prazo de entrega/execução favor indicar ao menos a duração contratual, invez de apenas colocar imediato.

Neste documento está mencionando que a natureza do objeto é continuado, porém, no TR é colocado expressamento como serviço não continuado, favor verificar e padronizar a documentação.

TR

Fundamento para a escolha para o critério de julgamento global pode ser objeto indivisível.

ETP

O item n°66 do PCA de 2026 é *Aquisição de materiais e equipamentos esportivos destinados às atividades esportivas municipais*, que não tem relação com o objeto em apreço.

Natureza deve ser indicada sem monopólio, tendo em vista que existem outras empresas que atuam no ramo.

Transição com contrato anterior marcar sim e indicar o n° do contrato anterior.

Na especificação técnica é mencionado que a água e luz será a custo do locador? isso está correto? favor verificar.

JUSTIFICATIVA

Na justificativa de preços não foi colocada qualquer fundamentação.

MAPA DE PREÇOS

O documento não foi inteiramente preenchido

Existem alguns orçamentos referentes a outros imóveis em anexo aos autos, todavia, em nenhum documento é mencionado qual a funcionalidade desses documentos; Se a intenção é comprovar que o preço está de acordo, desde já memoro que são todos do mesmo locador.

Existe uma comissão da prefeitura com finalidade de arbitramento de alugueis, favor solicitar um parecer/documento deles com finalidade de justificar o preço.

GERAL

Favor anexar aos autos uma declaração de inexistência de imóvel público adequado/disponível (Setor de patrimônio).

Fundamentação para a escolha do imóvel é *local estratégico*, contudo, não é mencionado o porque o local é estratégico.

Favor melhorar o descritivo do item (colocar qual o imóvel será locado e etc).

Uma das informações que recebi informalmente é que essa contratação será temporária, pois, estão/será realizado reformar em um imóvel do município e posteriormente a Secretaria será realocada, todavia, isso não consta na documentação. Essa afirmação está correta?

Qual empresa será contratada? O contrato deve ser obrigatoriamente celebrado com o proprietário do imóvel ou com procurador legalmente constituído via instrumento público com poderes específicos para transigir e receber valores. Se a Face Norte assinar, deve estar anexada a procuração ou o contrato de administração que lhe outorgue tais poderes.

Anexar o QSA de ambas empresas.

Att.

_

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 2- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-SAC - Central de Análise de Compras - Licitação - A/C Rafael B.

Data: 18/05/2026 às 11:43:19

Prezado, segue em anexo a documentação corrigida.

O contrato será firmado com a Smart agindo como parte locadora.

O estabelecimento do vínculo será temporário, tendo em vista que a secretaria está realizando obras de reforma elétrica e hidráulica, em um imóvel que foi recentemente repassado ao município. Devido ao trâmite para tais reformas, não temos data definida para conclusão, porém, estamos fazendo uma força-tarefa para que, dentro do prazo do novo contrato, possamos proceder à mudança.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

DECLARACAO_DE_INEXISTENCIA_DE_IMOVEIS_PUBLICOS_VAGOS_E_DISPONIVEIS.pdf
DFD_Face_Norte_.pdf
Justificativa_Contrato_Aluguel.pdf
locacao_Imovel_Ref___SL036BA.pdf
Mapa_Comparativo_de_Precos_Face_Norte.pdf
Minuta_TR_Servicos_Face_Norte.pdf
QSA_FACE_NORTE.pdf
QSA_SMART.pdf
sala_resende.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Dircelene Dittrich Pinto	19/05/2026 13:14:52	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **5011-9EAB-80C0-0655**

Memorando 7.753/2026

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

DANIELLE K. PMM-SASH-GE

Para
PMM-SADM-DGA-SFP...

CC

5 setores envolvidos
PMM-SASH-GE PMM-SADM-DGA-SFP PMM-SASH
PMM-SASH-CAS PMM-SASH-DAS-CRA...

12/05/2026 10:21

Solicitação de Declaração

Prezados

Solicitamos emissão de declaração afirmando disponibilidade, ou não, de imóvel público nas seguintes localidades:

- área central, nos arredores da Prefeitura Municipal, para instalação da sede da Gestão da secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

- bairro Vila Nova, nas proximidades do acesso ao bairro Imbuial ou Novo Horizonte, para instalação de Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

As declarações são necessárias para andamento de processo licitatório para locação de imóveis.

–
Danielle Kondlatsch
Diretora de Assistência Social

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

12/05/2026 10:21:27 DANIELLE KONDLATSCH PMM-SASH-GE solicitou a assinatura de **Dircelene Dittrich Pinto** em Memorando 7.753/2026 . Assinado

2 Despachos não lidos

Despacho 1-7.753/2026
12/05/2026 11:38
(Respondido)

Issari O.
PMM-SADM-DGA-SFP

Este documento contém assinatura digital, realizada por **ISSARI INARA BUSSMANN DE OLIVEIRA** CPF **791.XXX.XXX-20**, **DANIELLE KONDLATSCH** CPF **034.XXX.XXX-51**, **DIRCELENE DITTRICH PINTO** CPF **035.XXX.XXX-01**.

Envolvidos internos acompanhando
CC

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

No uso legal de minhas atribuições como Chefe de seção de Patrimônio e Frota , **DECLARO** para fins da contratação almejada através de processo administrativo que tem por objeto a locação de imóvel área central, nos arredores da Prefeitura Municipal, para instalação da sede da Gestão da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação e outro no bairro Vila Nova, nas proximidades do acesso ao bairro Imbuial ou Novo Horizonte, para instalação de Centro de Referência de Assistência Social (CRAS)., **a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.**

Com base no levantamento realizado pelo setor de Frota e Patrimônio, não existem imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos necessários do objeto.

Por esta ser a expressão da verdade, dou fé firmando o documento.

_
Issari Inara Busmann de Oliveira
Chefe de seção de Patrimônio e Frota

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

12/05/2026 11:38:14	Issari Inara Bussmann de Oliveira PMM-SADM-DGA-SFP solicitou a assinatura de **DANIELLE KONDLATSCH** em Despacho 1- 7.753/2026 . Assinado
12/05/2026 11:38:25	Issari Inara Bussmann de Oliveira PMM-SADM-DGA-SFP assinou digitalmente **Memorando 1- 7.753/2026** com o certificado **ISSARI INARA BUSSMANN DE OLIVEIRA** CPF **791.XXX.XXX-20** conforme MP nº 2.200/2001 .
12/05/2026 11:38:26	Issari Inara Bussmann de Oliveira PMM-SADM-DGA-SFP **arquivou**.
12/05/2026 15:46:13	DANIELLE KONDLATSCH PMM-SASH-GE assinou digitalmente **Memorando 1- 7.753/2026** com o certificado **DANIELLE KONDLATSCH** CPF **034.XXX.XXX-51** conforme MP nº 2.200/2001 .

Despacho 2- 7.753/2026
12/05/2026 16:18
(Encaminhado)

DANIELLE K.
PMM-SASH-GE
PMM-SASH-DAS-CRA...
A/C Luan D.
CC

_
Danielle Kondlatsch
Diretora de Assistência Social

Este documento contém assinatura digital, realizada por **ISSARI INARA BUSSMANN DE OLIVEIRA** CPF **791.XXX.XXX-20**, **DANIELLE KONDLATSCH** CPF **034.XXX.XXX-51**, **DIRCELENE DITTRICH PINTO** CPF **035.XXX.XXX-01**.

Quem já visualizou? 2 ou mais pessoas

12/05/2026 16:21:41	Dircelene Dittrich Pinto PMM-SASH assinou digitalmente **Memorando 7.753/2026** com o certificado **DIRCELENE DITTRICH PINTO** CPF **035.XXX.XXX-01** conforme MP nº 2.200/2001 .
12/05/2026 16:22:13	Dircelene Dittrich Pinto PMM-SASH **arquivou**.
12/05/2026 16:37:32	DANIELLE KONDLATSCH PMM-SASH-GE **arquivou**.
13/05/2026 08:13:34	Rodrigo Paisani Miranda PMM-SADM-DGA-SFP **arquivou**.
13/05/2026 08:13:34	Rodrigo Paisani Miranda PMM-SADM-DGA-SFP parou de acompanhar.

Prefeitura de Mafra - Avenida Prefeito Frederico Heyse, 1386 - Alto de Mafra CEP: 89300-070 • 1Doc • www.1doc.com.br
Impresso em 14/05/2026 14:07:16 por Luan Caroline Fernandes Dias - chefe de divisão do suas

Este documento contém assinatura digital, realizada por **ISSARI INARA BUSSMANN DE OLIVEIRA** CPF **791.XXX.XXX-20**, **DANIELLE KONDLATSCH** CPF **034.XXX.XXX-51**, **DIRCELENE DITTRICH PINTO** CPF **035.XXX.XXX-01**.

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 010/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretaria de Assistência Social e Habitação

Responsável pela Demanda: Luan Caroline Fernandes Dias **Matrícula:** nº 254835501

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br **Telefone:** 3842-4465

1.Objeto: Contratação, por dispensa de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à ao **funcionamento da unidade da sede Administrativa da Secretária de Assistência Social e Habitação.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A contratação de imóvel por meio de locação faz-se necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, dispondo de espaço adequado, acessibilidade, segurança e infraestrutura necessária ao atendimento da população, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios, permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Und.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**12**	**Mês**	Aluguel de Imovel	Serviço	*Continuado*
2	**12**	**Mês**	Condomínio	Serviço	*Continuado*
3	**12**	**Mês**	Taxas	Serviço	*Continuado*

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

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

5. Estimativa de valor: 21.450,00

6. Prazo de entrega/execução: Imediato com duração de 6 meses

7. Local de entrega/execução: Av. Frederico heyse n° 623 Sala 01

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

9. Indicação do Gestor do Contrato: Danielle Kondlatsch

10. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Maria Cleonice Bayer e Alberto Emmanuel Puchivailo

OBSERVAÇÕES:

Mafra - SC, 23 de Abril de 2026.

De acordo,

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181 E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, 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$3.575,00 (três mil quinhentos e setenta e cinco reais) totalizando R$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta reais) para 6 meses de contrato**.**

Ademais, destaca-se que a celebração de novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, considerando o término da vigência contratual anterior. A manutenção da locação no mesmo imóvel mostra-se medida administrativa adequada e vantajosa à Administração Pública, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado atende de forma satisfatória às necessidades institucionais do Órgão Gestor, possuindo infraestrutura compatível com os serviços ofertados, acessibilidade adequada, localização estratégica e facilidade de acesso ao público usuário da política de assistência social.

Destaca-se que eventual mudança de endereço acarretaria prejuízos à continuidade dos serviços públicos prestados, impactando diretamente no atendimento à população, além de gerar custos adicionais com transporte, adaptação de novo espaço, instalações, eventuais reformas e interrupções operacionais.

O imóvel atualmente utilizado pelo Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra, uma sala com aproximadamente 153 m². Todavia, é adequado ao funcionamento da 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.

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 Assistência Social de Mafra, sendo essas as únicas e legítimas razões para a escolha da fornecedora Smart Participações e Empreendimentos.

V. DA SELEÇÃO

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

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: RAZÃO SOCIAL: Smart Participações e Empreendimentos
CNPJ: 10.262.417/0001-86

ENDEREÇO: R. Padre Anchieta n° 2.194
VALOR TOTAL 6 meses(180 dias) : R$ 21.450,00

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 públi- cos ofertados à população.

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 certa- mes 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;	10.262.417/0001-86	02/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C379.0A84.B1F2.AC22	03/00/2026	02/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	38991324-02	02/02/2026	02/06/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	744A1FC5A0DF4F8F69863D 37A94B4EF410	02/02/2026	05/06/2026
90080	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e	7094512/2026	02/02/2026	01/08/2026
90077	Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.	2026011302491748631870	13/01/2026	11/02/2026

VIII. DA ESTIMATIVA DE DESPESA

A aquisição efetuada por ocasião da inexigibilidade de licitação a ser celebrada correrá por conta da dotação Orçamentária: 267 Fonte 1.500.0000

IX. 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, 30 de Abril de 2026.

Dircelene Dittrich
Secretária de Assistência Social e Habitação

Sala para locação no Buenos Aires SL036BA

Rua Tiradentes, 55 - Vila Buenos Aires, Mafra - SC

Para locação por
R$ 4.000,00 /mês
* Os valores podem variar sem data prevista





FICHA DO IMÓVEL

036 – B. Aires – Sala c/ 180m² - R. Tiradentes, 55 – R$4.000,00

QRCode deste imóvel

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	Quant.	Unid. Med.	DESCRIÇÃO DO ITEM	1º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86	2º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO Sandra Ribas Corretora CNPJ:23.420.248/0001-07	3º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO Residence Negocios Imobiliarios LtdaCNPJ:37.072.869/0001-51	MENOR VALOR TOTAL GLOBAL	VENCEDOR
01	06	Mês	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	4.000,00	6.500,00	**R$ 21.450,00**	**Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**
02	06	Mês	Condomínio	R$ 150,00	-	-		
03	06	Mês	Taxas	R$ 160,00	-	-		
						Total:	21.450,00	

1) O orçamento anexo a esta solicitação foi realizada com a responsável do imóvel a ser locado e são de responsabilidade da Servidora Luan Caroline Fernandes Dias, lotada na Secretaria de Assistência Social e Habitação, devidamente tabulado, donde observou-se as disposições do Decreto Municipal 5410/24.
2) Informo que a realização de uma única pesquisa de preços se dá devido à natureza da contratação, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel decorre de características específicas de localização e instalação indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração, o que inviabiliza a comparação objetiva entre múltiplos fornecedores. Ademais, o valor praticado foi aferido por meio de avaliação prévia, demonstrando compatibilidade com os preços de mercado.
3) Declaro para os devidos fins que atesto o recebimento do orçamento.

Mafra – SC, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.

DIRCELENE DITTRICH

Secretária de Assistência Social e Habitação

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

:

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC, nos termos da tabela abaixo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. 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 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.	06	Mês	3.265,00.	19.590,00
02	Condominio	06	Mês	150,00	900,00
03	Taxas	06	Mês	160,00	960,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 21.450,00**

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

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação se faz necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, dispondo de espaço adequado, acessibilidade, segurança e infraestrutura necessária ao atendimento da população, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios,

permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. A forma e critério de julgamento a ser utilizados no presente certame será o menor preço ( ) por item; ( ) por lote; (x) global.

5.2. Considerando que o objeto contratual consiste em um único imóvel (objeto indivisível), não sendo possível sua divisão por itens ou lotes, o julgamento pelo valor global mostra-se o mais adequado, pois permite a análise integral do custo da locação, assegurando maior clareza, objetividade e controle quanto à compatibilidade do preço com o valor de mercado, conforme avaliação prévia realizada.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

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

Exemplos:

Considerando que a presente contratação se refere à locação de imóvel, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não se exige habilitação técnica, uma vez que o objeto não envolve a execução de serviços técnicos ou especializados, limitando-se à disponibilização de bem imóvel com características específicas de localização e instalação.

Quanto à qualificação econômico-financeira, as exigências restringem-se ao mínimo necessário, compatível com a natureza do objeto, sendo suficiente a comprovação da capacidade jurídica do contratado para firmar o contrato, bem como o atendimento às exigências de regularidade fiscal (CND Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e FGTS), conforme disposto na legislação vigente.

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A execução do objeto deverá iniciar em 01 dia da assinatura do contrato;

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: Av. Frederico Heyse 623 sala 01 .

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.

7.4. Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

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 não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado 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.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços 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 dos serviços prestados, 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 serviço 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 do serviço prestado deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal e FGTS junto com a nota Fiscal.

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 o período de vigência do contrato.

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 designada a servidora Maria Cleonice Bayer, matrícula nº 254957601, 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 fiscal substituto o servidora Adriana Aparecida Martins, matrícula nº 254867801, 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.

8.11. Fica designado, como gestor de contratos a servidora Danielle Kondlatsch, matrícula nº 1888002, 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

9.1. 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 (06) 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 a servidora responsável foi a Sra: Luan Caroline Fernandes Dias

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente da prestação do(s) serviço(s) objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **30 (trinta) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. A CONTRATADA deverá comprovar via documento impresso a regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Certidão Negativa de Débito, ou Certidão Positiva, com efeito negativo relativa ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, como condição à percepção do valor faturado, devendo os valores das guias serem compatíveis com os que são devidos em valores dos empregados vinculados à execução contratual.

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

11.4. **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).

11.5. A empresa deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.6. 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.

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

11.8. 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:

267 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: 23/04/2026

Aprovado em:

LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS
Responsável pela emissão do Termo de Referência
CHEFE DE DIVISAO DE GESTAO DO SUAS

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

MARIA CLEONICE BAYER
Fiscal de Contratos

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

Adriana Aparecida Martins
Fiscal de Contratos Substituto

DANIELLE KONDLATSCH
Gestor de Contratos

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:
80.995.566/0001-30
NOME EMPRESARIAL:
FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CAPITAL SOCIAL:

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:
ANTENOR RAUEN JUNIOR
Qualificação:
49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:
ROBERTO BARTNECK FISCHER
Qualificação:
49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia **18/05/2026** às **11:34** (data e hora de Brasília).

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:
10.262.417/0001-86
NOME EMPRESARIAL:
SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA
CAPITAL SOCIAL:
R$12.000.000,00 (Doze milhões de reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:
ANTONIO LUIZ DEQUECH SELEME
Qualificação:
49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:
VINICIUS BOCCHINO SELEME
Qualificação:
49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:
CASSIA BOCCHINO SELEME BULEGON
Qualificação:
49-Sócio-Administrador

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia **18/05/2026** às **11:31** (data e hora de Brasília).

Sala Comercial para Locação – Centro de Mafra/SC A1316

Centro, Mafra - SC

Para locação por
R$ 6.500,00 /mês
* Os valores podem variar sem data prevista











QRCode deste imóvel

FICHA DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua Vitorino Bacelar, sala 01, no Centro de Mafra – SC, em ponto estratégico, com excelente visibilidade e fácil acesso.

Detalhes do Imóvel:

Sala comercial ampla

200 m² de área total

Mezanino, ideal para ampliar o espaço operacional ou administrativo

Estacionamento próprio, trazendo mais comodidade para clientes e colaboradores

Excelente opção para escritórios, clínicas, consultórios, restaurantes ou empresas em geral

Valor:

R$ 6.500,00

seguro e demais encargos

Espaço versátil, bem localizado e pronto para receber o seu negócio no coração da cidade.

Entre em contato para mais informações ou agendar uma visita.

Legal

- [x] Lançamento

Proc. Administrativo 3- 6.898/2026

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

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 20/05/2026 às 08:20:27

Bom dia!

Ciente do despacho retro, segue as pontuações:

Não foi anexado o novo ETP

O documento de justificativa não foi corrigido (justificativa dos preços ausente de fundamentação concreta).

Não foi anexado o laudo da comissão.

A fundamentação do TR não foi corrigida.

Favor inserir as informações contidas no despacho anterior na documentação.

Por fim, destaco que a maneira como foi efetuada a pesquisa de preços levanta alguns questionamentos quanto a inexigibilidade de licitação para a contratação em apreço, tendo em vista o entendimento já firmado na doutrina brasileira, verbis: 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 o interesse da Administração Pública. Qualquer dos imóveis satisfará a exigência que justifica a aquisição pela Administração. Nesses casos, a questão muda de figura e a licitação se impõe. Estarão presentes os pressupostos da competição. (Marçal Justen Filho, 2019, pg 522)

Att.

–

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 4- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-SAC - Central de Análise de Compras - Licitação - A/C Rafael B.

Data: 26/05/2026 às 16:16:21

Prezado,

Segue em anexo documentação corrigida, juntamente com o laudo da comissão de arbitramento e avaliação de mercado.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Avaliacao_de_Mercado.pdf
ETP_Face_Norte_26_05pdf.pdf
Justificativa_Contrato_Aluguel_docx_26_05.pdf
Laudo_comissao_Arbitramento.pdf
Mapa_Comparativo_de_Precos_Face_Norte_26_pdf.pdf
Minuta_TR_Servicos_Face_Norte_26_05docx.docx
Minuta_TR_Servicos_Face_Norte_26_05pdf.pdf

Erico Luiz Beninca & Cia Ltda.
CNPJ n.º07.108.678/0001-31
Creci n.º 2432-3

FONE = 047-3642-2942

PTAM
Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Locação

OBJETIVO DO PARECER

O presente trabalho servirá de base para determinar o valor de mercado, para locação do imóvel comercial, situado na Avenida Frederico Heyse, nº 623, Sala 01, Edifício Mega, Município de Mafra-SC, para fins de renovação de contrato de locação.

SOLICITANTE: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE MAFRA, CNPJ sob nº 15.470.555/0001-74.

PROPRIETÁRIA: SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA - CNPJ: 10.262.417/0001-86.

CONTRATADA / ADMISTRADORA: FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ sob nº 80.995.566/0001-30.

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:

Identificação do Imóvel

Imóvel correspondente à matrícula nº 12.447, Do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC.

Terreno urbano, enfitêutico, aforado pela Prefeitura Municipal de Mafra-SC, com a área de 493, 15 m2 (quatrocentos e noventa e três metros e quinze decímetros quadrados), situado em Mafra-SC, no Bairro Centro 1 - Baixada, na Avenida Prefeito Frederico Heyse, lado ímpar, distante 32,80 metros da esquina com Rua Pereira Oliveira, lado par, na quadra completada pelas Ruas Marechal Deodoro e Felipe Schmidt, confrontando-se na frente na extensão de 16,60 metros com a referida Avenida Prefeito Frederico Heyse, nos fundos na extensão de 17 ,60 metros com terras de Bavária Empreendimentos e Participações Ltda., pelo lado direito do terreno na extensão de 29,35 metros com terras de Marli Nunes Pereira e pelo lado esquerdo na extensão de 28,25 metros com terras de Senira Clemente Vieira, Rubens Coelho e Geraldo Coelho, conforme matrícula nº **12.447** do 1 º Oficio de Registro de Imóveis - Comarca de Mafra -SC.
Sob o terreno acima descrito, encontra-se edificado um prédio de alvenaria, para fins comerciais e residencial com área total construída de 1.430,00 m².

A sala comercial objeto do presente parecer está situado no pavimento térreo, e possui área total construída de 153,00 m², conforme planta baixa em anexo.

Aspectos Gerais do Imóvel

O Imóvel tem excelente localização, com predominância comercial e residencial, situado em uma avenida que interliga o centro da cidade aos bairros, com alto fluxo de pedestres e veículos.
Está próximo a escolas, supermercados, pontos de ônibus, universidade, farmácias e comércio em geral de produtos e serviços.

Da Infraestrutura

O imóvel possui como infraestrutura pavimentação em lajotas de concreto, calçadas com acessibilidade, rede de água tratada, rede de energia elétrica, telefone e internet.

Da Edificação

A sala comercial objeto do presente parecer, possui 2 pavimentos.
O pavimento inferior (térreo) é composto por sala principal, sala fundos, sala lateral, copa e 2 WC's (1 PNE)
O pavimento superior (mezanino) é composto por hall da escada, e 2 salas.
O padrão de acabamento do imóvel é ótimo, com poiso cerâmico, teto com gesso, luminárias de LED e divisórias em drywall. O estado de conservação é ótimo.
A sala tem área construída total de 153,00 m², e teve seu ano de construção em 2016.

VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL CONFORME AVALIAÇÃO EM ANEXO
R$ 617.142,85 (Seiscentos e dezessete mil cento e quarenta e dois reais e oitenta e cinco centavos).

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 6% a 12 % ao Ano método de renda simplificada.
Determinação da Locação na Região Pelo Avaliador = Valor de 7% Ano
V L = valor da Locação anual
Vv = Valor venal do imóvel
V LA= Vv X 7% = **R$ 617.142,85** = **R$ 43.199,99**
VLA/12 = Valor da locação anual, dividido por 12 meses.
VLA/12 = R$ 43.199,99 / 12 = **R$ 3.599,99**

O valor da locação mensal é de **R$ 3.600,00** (três mil e seiscentos reais).

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

Mafra-SC, 12 de fevereiro de 2026.

ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Digitally signed by ERICO LUIZ BENINCA:39950107920
Date: 2026.02.12 10:00:08 -03'00'

Erico Luiz Beninca

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 10/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC. A necessidade de locação de um imóvel urbano para sediar a área administrativa da Assistência Social e Habitação do Município de Mafra decorre da imprescindibilidade de garantir a continuidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos ofertados à população, especialmente aos usuários em situação de vulnerabilidade social. A estrutura administrativa desses setores demanda um espaço físico adequado, que comporte o funcionamento das equipes administrativas, assegurando condições apropriadas de trabalho aos servidores, bem como atendimento digno, acessível e sigiloso aos cidadãos. O imóvel deve possuir localização estratégica, preferencialmente em área de fácil acesso, considerando a mobilidade dos usuários e a proximidade com outros equipamentos públicos, além de atender às exigências de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade. A manutenção das atividades em imóvel compatível com as necessidades institucionais é fundamental para o adequado desenvolvimento das políticas públicas de assistência social e habitação, em consonância com os princípios da administração pública, especialmente a eficiência e a continuidade do serviço público. Dessa forma, a locação de imóvel urbano justifica-se como medida necessária para assegurar a adequada instalação da sede administrativa, garantindo suporte estrutural às atividades desenvolvidas e contribuindo diretamente para a efetividade das ações voltadas à promoção da proteção social no âmbito do Município de Mafra.

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;

1Doc: Proc. Administrativo 6.898/2026 | Anexo: ETP_Face_Norte_26_05pdf.pdf (1/11) 70/189

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(x) Sim. **Especificar item do PCA : 44**
	( ) Não. **Providências**

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO **III - requisitos da contratação;**		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	( ) Bem. (x) Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	(x) Continuada.	( ) Com monopólio. (x) Sem monopólio.
	( ) Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	( ) 30 dias (pronta entrega). (X) 180 dias. ( ) 12 meses. ( ) Outro: nnn	( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(x) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	(x) Sim. ( ) Não.	Contrato nº: 185 Prazo final: 30/09/2024 25/09/2025.

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede gestora da Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, 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 Av. Frederico Heyse, nº 623, sala 01 - Edificio Mega, Mafra/SC, com área total de 153 m². 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$ 3.575,00 (Três Mil e quinhentos e setenta e cinco reais), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • Consumo de água: medição individual, com ônus a cargo do locatário; • Consumo de energia elétrica: medição individual, com ônus a cargo do locatário. • 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:** 6 meses *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?	(x) Análise de contratações anteriores. ( ) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 153 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. O dimensionamento foi definido considerando que: Um único imóvel com as características técnicas especificadas é suficiente para

	a execução das atividades; A contratação de mais de um imóvel seria excessiva e geraria custos desnecessários ao erário;

ESPECIFICAÇÃO

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**1**	**1**	Locação de (01) um imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.

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 Assistência Social realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.

ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Solução 1: Aquisição de imóvel próprio

Vantagens:

Incorporação do bem ao patrimônio público;
Eliminação de despesas contínuas com aluguel;
Maior autonomia para reformas e adequações estruturais;
Possibilidade de valorização patrimonial ao longo do tempo.

Desvantagens:

Alto custo inicial de aquisição;
Necessidade de recursos orçamentários elevados;
Maior tempo para viabilização da aquisição (avaliação, registro, trâmites legais);
Menor flexibilidade para mudança de local.

	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 2: Construção de imóvel próprio
	Vantagens: Projeto totalmente adequado às necessidades do serviço público; Incorporação do imóvel ao patrimônio público; Maior eficiência funcional e estrutural; Redução de custos de manutenção a longo prazo. **Desvantagens:** Elevado custo de investimento inicial; Longo prazo de execução da obra; Necessidade de licenciamento ambiental, projetos técnicos e fiscalização; Risco de atrasos e aditivos contratuais.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 3: Locação de imóvel urbano
	Vantagens: Atendimento imediato à necessidade da Administração, sem necessidade de construção ou reforma de grande porte; Menor custo inicial em comparação à construção de imóvel próprio; Flexibilidade para mudança de local em caso de reestruturação administrativa; Redução de riscos relacionados a obras, licenciamento e prazos de execução; Possibilidade de escolha de imóvel com localização estratégica para atendimento ao público. **Desvantagens:** Dependência de terceiros (proprietário) para manutenção estrutural; Reajustes periódicos de aluguel, conforme legislação e contrato; Ausência de incorporação patrimonial ao patrimônio público ao final da locação; Eventuais limitações para adequações estruturais no imóvel.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? (x) Sim. ( ) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após análise das alternativas possíveis para atendimento da necessidade administrativa, quais sejam: locação de imóvel, aquisição de imóvel próprio e construção de edificação pública, concluiu-se que a locação de imóvel urbano é a solução mais viável para a Administração Pública no momento.

	A opção pela locação justifica-se pelos seguintes fatores: Economicidade: a locação apresenta menor impacto orçamentário imediato quando comparada à aquisição ou construção de imóvel próprio, que demandariam elevado investimento inicial e disponibilidade de recursos de capital. Celeridade na implementação: a locação permite atendimento imediato da necessidade administrativa, enquanto a aquisição ou construção implicariam prazos prolongados para avaliação, registro, elaboração de projetos, licenciamento e execução de obras. Flexibilidade administrativa: a locação possibilita a readequação da estrutura física conforme mudanças na demanda dos serviços públicos, permitindo a rescisão ou substituição do imóvel ao final da vigência contratual. Redução de riscos: elimina riscos inerentes a obras públicas, tais como atrasos, aditivos contratuais, problemas técnicos e necessidade de fiscalização permanente. Adequação técnica: existem imóveis disponíveis no mercado local com características físicas e localização compatíveis com a necessidade do serviço público, tornando a locação uma alternativa tecnicamente viável.
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*).

	Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
ESTIMATIVA DE PREÇO	1	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	06	R$ 19.590,00
	2	Condomínio	R$ 150,00	06	R$ 900,00
	3	Taxas	R$ 160,00	06	R$ 960,00
			TOTAL		**R$ 21.450,00**

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 R. Av.Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC., com área total de 153 m², para sede Administrativa da Secretaria de Assistência Social e Habitação, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais e das condições de trabalho.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	( ) Sim. (x) Não. **Justificativa**: (*Indicar o motivo da necessidade de assistência técnica para a contratação*).
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	( ) Sim. (x) Não. **Descrever solução**: (*Contrato de manutenção*).

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 ( ) Aproveitamento de Recursos Humanos ( ) Redução dos Riscos do Trabalho ( ) Ganho de Eficiência ( ) Serviço/Bem de Consumo ( ) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	A escolha da locação de imóvel urbano como solução para atendimento da necessidade administrativa visa proporcionar benefícios técnicos, operacionais, econômicos e sociais à Administração Pública e à população atendida. Os principais benefícios pretendidos com a contratação são: 1. Melhoria da prestação dos serviços públicos A disponibilização de espaço físico adequado permitirá melhores condições de trabalho aos servidores e maior conforto e acessibilidade ao público, contribuindo para a eficiência do atendimento. 2. Economicidade e racionalização de recursos A locação de imóvel apresenta menor custo inicial em comparação à aquisição ou construção de imóvel próprio, possibilitando a alocação dos recursos públicos em outras políticas públicas prioritárias. 3. Agilidade na implementação A locação permite a imediata instalação da unidade administrativa, reduzindo o

	tempo de resposta da Administração às demandas da população. 4. Flexibilidade administrativa A contratação possibilita futura realocação ou redimensionamento do espaço físico, conforme alterações na estrutura administrativa ou no volume de atendimento. 5. Redução de riscos A opção pela locação reduz riscos associados a obras públicas, como atrasos, aditivos contratuais e problemas técnicos estruturais. 6. Atendimento ao interesse público A contratação contribui para garantir infraestrutura adequada para o funcionamento dos serviços públicos, promovendo eficiência, transparência e qualidade no atendimento à sociedade.

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?	( ) Sim.	**Especificar**: (*Apresentar cronograma de providências a serem adotadas antes e durante o contrato para assegurar o êxito do resultado, como capacitação de servidores, adequação do espaço físico etc*).
	(x) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES **XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;**		
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	( ) Sim.	**Especificar**: (*Indicar o PAE e o número do contrato administrativo, especificando o seu objeto correlato/interdependente*).
	(x) Não.	**Providências**:(*Justificar a ausência no plano de contratações anual, podendo indicar a previsão da contratação em outro documento de planejamento ou programa, sendo possível sugerir a inclusão*

	no próximo plano de contratações anuais, se cabível. Para tanto, deve-se dar ciência ao setor responsável pelo plano de contratações anual).

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, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181 E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, 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$3.575,00 (três mil quinhentos e setenta e cinco reais) totalizando R$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta reais) para 6 meses de contrato**.**

Ademais, destaca-se que a celebração de novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, considerando o término da vigência contratual anterior. A manutenção da locação no mesmo imóvel mostra-se medida administrativa adequada e vantajosa à Administração Pública, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado atende de forma satisfatória às necessidades institucionais do Órgão Gestor, possuindo infraestrutura compatível com os serviços ofertados, acessibilidade adequada, localização estratégica e facilidade de acesso ao público usuário da política de assistência social. A manutenção/locação do imóvel destinado ao Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social justifica-se em razão de sua localização estratégica, considerando aspectos técnicos, operacionais e administrativos indispensáveis à adequada execução das políticas públicas socioassistenciais.

O imóvel está situado em área de fácil acesso à população usuária, facilitando o atendimento às famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, bem como o deslocamento de servidores, equipes técnicas e demais profissionais vinculados à rede socioassistencial. Sua localização também favorece a articulação com outros órgãos públicos, instituições parceiras e serviços complementares, fortalecendo a integração intersetorial necessária à execução das ações, programas, projetos e benefícios socioassistenciais. Ademais, a permanência em local estratégico assegura continuidade administrativa e operacional dos serviços prestados pelo Órgão Gestor, evitando transtornos decorrentes de eventual mudança de endereço, tais como interrupção temporária de atendimentos, custos adicionais com transporte, logística, adequações estruturais, instalação de equipamentos e possível prejuízo à população referenciada.

Sob o aspecto da Administração Pública, a escolha e manutenção do imóvel observam os princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, uma vez que a localização contribui diretamente para a otimização dos atendimentos, melhor gestão dos recursos públicos e garantia de acessibilidade aos usuários da política de assistência social.

O imóvel atualmente utilizado pelo Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra, uma sala com aproximadamente 153 m². Todavia, é adequado ao funcionamento da 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.

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 Assistência Social de Mafra, sendo essas as únicas e legítimas razões para a escolha da fornecedora Smart Participações e Empreendimentos.

V. DA SELEÇÃO

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

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: RAZÃO SOCIAL: Smart Participações e Empreendimentos
CNPJ: 10.262.417/0001-86
ENDEREÇO: R. Padre Anchieta n° 2.194
VALOR TOTAL 6 meses(180 dias) : R$ 21.450,00

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 compatibilidade do valor locatício foi aferida com base na última contratação realizada pela Administração para o mesmo imóvel, devidamente atualizada e analisada em conjunto com o laudo de arbitramento elaborado pela comissão competente, bem como avaliação mercadológica emitida por corretor de imóveis habilitado. A análise considerou aspectos como localização, metragem, estrutura física e finalidade de uso do imóvel, evidenciando que o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, observando os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

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;	10.262.417/0001-86	02/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C379.0A84.B1F2.AC22	03/00/2026	02/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	38991324-02	02/02/2026	02/06/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	744A1FC5A0DF4F8F69863D 37A94B4EF410	02/02/2026	05/06/2026
90080	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e	7094512/2026	02/02/2026	01/08/2026
90077	Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.	2026011302491748631870	13/01/2026	11/02/2026

VIII. DA ESTIMATIVA DE DESPESA

A aquisição efetuada por ocasião da inexigibilidade de licitação a ser celebrada correrá por conta da dotação Orçamentária: 267 Fonte 1.500.0000

IX. 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, 30 de Abril de 2026.

Dircelene Dittrich
Secretária de Assistência Social e Habitação

ARBITRAMENTO DE ALUGUEL
Nº 005/2026

1- INTERESSADO

O solicitante da presente Vistoria de Avaliação é a Secretaria Municipal de Assistência Social, através do Memorando n. 8.013/2026.

2- OBJETIVO

O presente avaliação tem como objetivo o arbitramento do valor do aluguel de uma sala comercial situada na Avenida Prefeito Frederico Heyse, n. 623, sala 01, Edifício Mega, Centro, Mafra/SC.

3- DESCRIÇÃO DO OBJETO:

A sala em questão situa-se na Avenida Prefeito Frederico Heyse, n. 623, sala 01, Edifício Mega, Centro, Mafra/SC.

A sala possui área total de 153,00m^2, conforme consta no Memorando n.º 8.013/2026.

4- INFORMAÇÕES GERAIS

A presente vistoria foi realizada no dia 20/05/2026, no período da manhã.

No momento da vistoria identificamos que a sala possui no térreo, hall de entrada, duas salas com divisórias e dois banheiros sem acessibilidade, e mezanino,

Identificamos, também, que a sala comercial possui o revestimento em piso cerâmico.

Destacamos que o acesso para o mezanino se dá por escada, não possuindo outro meio de acesso.

Sendo assim, essa Comissão de Avaliação, destaca que a sala comercial em questão não possui acessibilidade para acessar o mezanino.

A forma de cálculo utilizado para o arbitramento de aluguel é a mesma aplicado para o cálculo do valor venal de IPTU e ITBI, utilizamos os valores territoriais do estudo realizado pela Empresa GEOMAIS que é o valor mais próximo ao de mercado, o memorial de cálculo segue em anexo ao processo.

O principal objetivo de uma Planta de Valores Genéricos é fornecer os valores de terreno atualizado, quadra por quadra, ao longo dos logradouros de um determinado município, os quais que servirão de base de cálculo dos principais tributos deste, promovendo assim, justiça fiscal com a correta distribuição da carga tributária.

Na presente avaliação foi utilizado o mesmo memorial de calculo que é aplicado para o IPTU, mas com os valores mais próximos ao de mercado, valores estes levantados pelo estudo da empresa GEOMAIS que é o valor mais próximo de

mercado. A área avaliada é de 153,00 m² conforme consta na matrícula anexada ao memorando.

A metodologia aplicada na execução desta Planta de Valores Genéricos teve como finalidade principal a determinação do valor mais provável de um imóvel, cuja definição de valor de mercado, segundo a NBR 14653-1, no item 3.44, é: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente"

Para arbitrar o aluguel será utilizado o Método de Rentabilidade, que é aquele que melhor reflete o real valor de mercado do imóvel e o justo rendimento a que tem direito locador, esse método não possui taxa rígida, sendo utilizado taxa de 10%.

5- CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO

Para arbitrar o valor do aluguel foi utilizado o valor venal da sala comercial, com este valor aplica-se a taxa de 10% (Método de Rentabilidade) após dividi-se por 12 para chegar ao valor do aluguel mensal.

O valor venal da sala comercial é de R$ 299.269,80 (duzentos e noventa e nove mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos).

Sendo assim: 299.269,80 x 10% = R$ 29.926,98 ÷ 12 = R$ 2.493,91**.**

Desta maneira, esta Comissão, arbitra o valor máximo do aluguel da sala comercial em questão em **R$ 2.493,91 (Dois mil, quatrocentos e noventa e três reais e noventa e um 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 Avaliação de Imóveis, Arbitramento de Aluguel.

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	Quant.	Unid. Med.	DESCRIÇÃO DO ITEM	1º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO **Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**	2º VALOR UNITÁRIO Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Locação. **Imobiliária Beninca**	3º VALOR UNITÁRIO .Comissão Avaliação de Imóveis, Arbitramento de Aluguel.	VALOR TOTAL	VENCEDOR
01	06	Mês	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	3.600,00	2.493,91	**R$ 21.450,00**	**Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**
02	06	Mês	Condomínio	R$ 150,00	-	-		
03	06	Mês	Taxas	R$ 160,00	-	-		
						Total:	21.450,00	

1) O orçamento anexo a esta solicitação foi realizada com a responsável do imóvel a ser locado e são de responsabilidade da Servidora Luan Caroline Fernandes Dias, lotada na Secretaria de Assistência Social e Habitação, devidamente tabulado, donde observou-se as disposições do Decreto Municipal 5410/24.
2) Informo que a realização de uma única pesquisa de preços se dá devido à natureza da contratação, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel decorre de características específicas de localização e instalação indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração, o que inviabiliza a comparação objetiva entre múltiplos fornecedores. Ademais, o valor praticado foi aferido por meio de avaliação prévia, demonstrando compatibilidade com os preços de mercado.
3) Declaro para os devidos fins que atesto o recebimento do orçamento.

Mafra – SC, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

DIRCELENE DITTRICH

Secretária de Assistência Social e

Habitação

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

:

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC, nos termos da tabela abaixo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. 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 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.	06	Mês	3.265,00.	19.590,00
02	Condominio	06	Mês	150,00	900,00
03	Taxas	06	Mês	160,00	960,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 21.450,00**

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

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação se faz necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios, permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel

atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. A forma e critério de julgamento a ser utilizados no presente certame será o menor preço ( ) por item; ( ) por lote; (x) global.

5.2. Ressalta-se que, embora os valores estejam discriminados de forma individualizada (como aluguel mensal, taxa e condomínio), todos integram um único objeto contratual, não sendo possível sua fragmentação para fins de contratação ou análise isolada.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

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

Exemplos:

Considerando que a presente contratação se refere à locação de imóvel, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não se exige habilitação técnica, uma vez que o objeto não envolve a execução de serviços técnicos ou especializados, limitando-se à disponibilização de bem imóvel com características específicas de localização e instalação.

Quanto à qualificação econômico-financeira, as exigências restringem-se ao mínimo necessário, compatível com a natureza do objeto, sendo suficiente a comprovação da capacidade jurídica do contratado para firmar o contrato, bem como o atendimento às exigências de regularidade fiscal (CND Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e FGTS), conforme disposto na legislação vigente.

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A execução do objeto deverá iniciar em 01 dia da assinatura do contrato;

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: Av. Frederico Heyse 623 sala 01 .

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.

7.4. Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

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 não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado 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.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços 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 dos serviços prestados, 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 serviço 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 do serviço prestado deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal e FGTS junto com a nota Fiscal.

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 o período de vigência do contrato.

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 designada a servidora Maria Cleonice Bayer, matrícula nº 254957601, 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 fiscal substituto a servidora Adriana Aparecida Martins, matrícula nº 254867801, 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.

8.11. Fica designado, como gestor de contratos a servidora Danielle Kondlatsch, matrícula nº 1888002, 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

9.1. 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 (06) 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 a servidora responsável foi a Sra: Luan Caroline Fernandes Dias

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente da prestação do(s) serviço(s) objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **30 (trinta) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. A CONTRATADA deverá comprovar via documento impresso a regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Certidão Negativa de Débito, ou Certidão Positiva, com efeito negativo relativa ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, como condição à percepção do valor faturado, devendo os valores das guias serem compatíveis com os que são devidos em valores dos empregados vinculados à execução contratual.

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

11.4. **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).

11.5. A empresa deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.6. 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.

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

11.8. 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:

267 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: 23/04/2026

Aprovado em:

LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS
Responsável pela emissão do Termo de Referência
CHEFE DE DIVISAO DE GESTAO DO SUAS

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

MARIA CLEONICE BAYER
Fiscal de Contratos

Adriana Aparecida Martins
Fiscal de Contratos Substituto

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

DANIELLE KONDLATSCH
Gestor de Contratos

Proc. Administrativo 5- 6.898/2026

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

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 27/05/2026 às 09:56:47

Bom dia!

Favor proceder com a assinatura individual dos documentos.

Obs. para a assinatura da secretária da pasta deve ser solicitado o tipo ICP.

Att.

_

Rafael da Silva Balbinotti
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 6- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 27/05/2026 às 13:22:00

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

DFD_Face_Norte_.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Caroline Fernandes Di...	27/05/2026 13:32:33	1Doc	LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS CPF 061.XXX.XXX...
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:35:54	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:48:13	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
Maria Cleonice Bayer	27/05/2026 16:50:38	1Doc	MARIA CLEONICE BAYER CPF 041.XXX.XXX-23
DANIELLE KONDLATSCH	27/05/2026 18:01:40	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51
Adriana Aparecida Martins	28/05/2026 09:52:25	1Doc	ADRIANA APARECIDA MARTINS CPF 031.XXX.XXX-60

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **8643-4BFC-9689-1C01**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA Nº 010/2026

INFORMAÇÕES GERAIS:

Setor Requisitante: Secretaria de Assistência Social e Habitação

Responsável pela Demanda: Luan Caroline Fernandes Dias **Matrícula:** nº 254835501

E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br **Telefone:** 3842-4465

1.Objeto: Contratação, por dispensa de licitação **de locação de imóvel urbano** destinado à ao **funcionamento da unidade da sede Administrativa da Secretária de Assistência Social e Habitação.**

2.Justificativa da necessidade da contratação: A contratação de imóvel por meio de locação faz-se necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, dispondo de espaço adequado, acessibilidade, segurança e infraestrutura necessária ao atendimento da população, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios, permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

3. Descrições e quantidades:

Item	Quant.	Und.	Descrição/Especificação	Tipo do Item(*)	Natureza(**)
1	**12**	**Mês**	Aluguel de Imovel	Serviço	*Continuado*
2	**12**	**Mês**	Condomínio	Serviço	*Continuado*
3	**12**	**Mês**	Taxas	Serviço	*Continuado*

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

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

5. Estimativa de valor: 21.450,00

6. Prazo de entrega/execução: Imediato com duração de 6 meses

7. Local de entrega/execução: Av. Frederico heyse n° 623 Sala 01

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

9. Indicação do Gestor do Contrato: Danielle Kondlatsch

10. Indicação do(s) Fical(is) do Contrato: Maria Cleonice Bayer e Alberto Emmanuel Puchivailo

OBSERVAÇÕES:

Mafra - SC, 23 de Abril de 2026.

De acordo,

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

Proc. Administrativo 7- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 27/05/2026 às 13:23:27

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

ETP_Face_Norte_26_05pdf.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Caroline Fernandes Di...	27/05/2026 13:32:25	1Doc	LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS CPF 061.XXX.XXX...
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:35:22	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:49:55	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
DANIELLE KONDLATSCH	27/05/2026 18:03:05	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51
Maria Cleonice Bayer	28/05/2026 09:27:37	1Doc	MARIA CLEONICE BAYER CPF 041.XXX.XXX-23
Adriana Aparecida Martins	28/05/2026 09:54:42	1Doc	ADRIANA APARECIDA MARTINS CPF 031.XXX.XXX-60

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **2EBF-A004-1A6E-3B31**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 10/2026

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE I - descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;	
ÓRGÃO REQUISITANTE	Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC. A necessidade de locação de um imóvel urbano para sediar a área administrativa da Assistência Social e Habitação do Município de Mafra decorre da imprescindibilidade de garantir a continuidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos ofertados à população, especialmente aos usuários em situação de vulnerabilidade social. A estrutura administrativa desses setores demanda um espaço físico adequado, que comporte o funcionamento das equipes administrativas, assegurando condições apropriadas de trabalho aos servidores, bem como atendimento digno, acessível e sigiloso aos cidadãos. O imóvel deve possuir localização estratégica, preferencialmente em área de fácil acesso, considerando a mobilidade dos usuários e a proximidade com outros equipamentos públicos, além de atender às exigências de acessibilidade, segurança, salubridade e funcionalidade. A manutenção das atividades em imóvel compatível com as necessidades institucionais é fundamental para o adequado desenvolvimento das políticas públicas de assistência social e habitação, em consonância com os princípios da administração pública, especialmente a eficiência e a continuidade do serviço público. Dessa forma, a locação de imóvel urbano justifica-se como medida necessária para assegurar a adequada instalação da sede administrativa, garantindo suporte estrutural às atividades desenvolvidas e contribuindo diretamente para a efetividade das ações voltadas à promoção da proteção social no âmbito do Município de Mafra.

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;

1Doc: Proc. Administrativo 6.898/2026 | Anexo: ETP_Face_Norte_26_05pdf.pdf (1/11) 100/189

HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL?	(x) Sim. **Especificar item do PCA : 44**
	( ) Não. **Providências**

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO **III - requisitos da contratação;**		
QUAL O TIPO DE OBJETO?	( ) Bem. (x) Serviço.	
QUAL A NATUREZA?	(x) Continuada.	( ) Com monopólio. (x) Sem monopólio.
	( ) Não continuada.	
QUAL A VIGÊNCIA?	( ) 30 dias (pronta entrega). (X) 180 dias. ( ) 12 meses. ( ) Outro: nnn	( ) dias. ( ) meses. ( ) anos.
PODERÁ HAVER PRORROGAÇÃO?	(x) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	(x) Sim. ( ) Não.	Contrato nº: 185 Prazo final: 30/09/2024 25/09/2025.

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DA CONTRATAÇÃO	A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da sede gestora da Secretaria de Assistência Social e Habitação do Município de Mafra/SC, com vistas a assegurar condições adequadas para o desenvolvimento das atividades administrativas, 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 Av. Frederico Heyse, nº 623, sala 01 - Edificio Mega, Mafra/SC, com área total de 153 m². 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$ 3.575,00 (Três Mil e quinhentos e setenta e cinco reais), compatível com os valores praticados no mercado local, conforme pesquisa prévia; • Reajuste: anual, conforme variação do índice INPC; • Consumo de água: medição individual, com ônus a cargo do locatário; • Consumo de energia elétrica: medição individual, com ônus a cargo do locatário. • 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:** 6 meses *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?	(x) Análise de contratações anteriores. ( ) Análise de contratações similares. ( ) Outro. **Especificar**: (*Indicar a metodologia*).
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	A contratação refere-se à **locação de 01 (um) imóvel urbano** com 153 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. O dimensionamento foi definido considerando que: Um único imóvel com as características técnicas especificadas é suficiente para

	a execução das atividades; A contratação de mais de um imóvel seria excessiva e geraria custos desnecessários ao erário;

ESPECIFICAÇÃO

Item	Quant.	Unid.	Descrição/Especificação
1	**1**	**1**	Locação de (01) um imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.

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 Assistência Social realizaram levantamento junto às imobiliárias locais, com o objetivo de identificar imóveis que atendessem às demandas estruturais e funcionais, observando critérios como localização e acessibilidade, área útil.

ALTERNATIVAS POSSÍVEIS

Solução 1: Aquisição de imóvel próprio

Vantagens:

Incorporação do bem ao patrimônio público;
Eliminação de despesas contínuas com aluguel;
Maior autonomia para reformas e adequações estruturais;
Possibilidade de valorização patrimonial ao longo do tempo.

Desvantagens:

Alto custo inicial de aquisição;
Necessidade de recursos orçamentários elevados;
Maior tempo para viabilização da aquisição (avaliação, registro, trâmites legais);
Menor flexibilidade para mudança de local.

	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 2: Construção de imóvel próprio
	Vantagens: Projeto totalmente adequado às necessidades do serviço público; Incorporação do imóvel ao patrimônio público; Maior eficiência funcional e estrutural; Redução de custos de manutenção a longo prazo. **Desvantagens:** Elevado custo de investimento inicial; Longo prazo de execução da obra; Necessidade de licenciamento ambiental, projetos técnicos e fiscalização; Risco de atrasos e aditivos contratuais.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? ( ) Sim. (x) Não.
	Solução 3: Locação de imóvel urbano
	Vantagens: Atendimento imediato à necessidade da Administração, sem necessidade de construção ou reforma de grande porte; Menor custo inicial em comparação à construção de imóvel próprio; Flexibilidade para mudança de local em caso de reestruturação administrativa; Redução de riscos relacionados a obras, licenciamento e prazos de execução; Possibilidade de escolha de imóvel com localização estratégica para atendimento ao público. **Desvantagens:** Dependência de terceiros (proprietário) para manutenção estrutural; Reajustes periódicos de aluguel, conforme legislação e contrato; Ausência de incorporação patrimonial ao patrimônio público ao final da locação; Eventuais limitações para adequações estruturais no imóvel.
	Esta solução é tecnica e economicamente indicada? (x) Sim. ( ) Não.
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Após análise das alternativas possíveis para atendimento da necessidade administrativa, quais sejam: locação de imóvel, aquisição de imóvel próprio e construção de edificação pública, concluiu-se que a locação de imóvel urbano é a solução mais viável para a Administração Pública no momento.

	A opção pela locação justifica-se pelos seguintes fatores: Economicidade: a locação apresenta menor impacto orçamentário imediato quando comparada à aquisição ou construção de imóvel próprio, que demandariam elevado investimento inicial e disponibilidade de recursos de capital. Celeridade na implementação: a locação permite atendimento imediato da necessidade administrativa, enquanto a aquisição ou construção implicariam prazos prolongados para avaliação, registro, elaboração de projetos, licenciamento e execução de obras. Flexibilidade administrativa: a locação possibilita a readequação da estrutura física conforme mudanças na demanda dos serviços públicos, permitindo a rescisão ou substituição do imóvel ao final da vigência contratual. Redução de riscos: elimina riscos inerentes a obras públicas, tais como atrasos, aditivos contratuais, problemas técnicos e necessidade de fiscalização permanente. Adequação técnica: existem imóveis disponíveis no mercado local com características físicas e localização compatíveis com a necessidade do serviço público, tornando a locação uma alternativa tecnicamente viável.
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*).

	Item	Descrição	Valor Unitário	Qtd	Valor Total
ESTIMATIVA DE PREÇO	1	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	06	R$ 19.590,00
	2	Condomínio	R$ 150,00	06	R$ 900,00
	3	Taxas	R$ 160,00	06	R$ 960,00
			TOTAL		**R$ 21.450,00**

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 R. Av.Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC., com área total de 153 m², para sede Administrativa da Secretaria de Assistência Social e Habitação, garantindo estrutura adequada ao desenvolvimento das atividades institucionais e das condições de trabalho.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	( ) Sim. (x) Não. — **Justificativa**: (*Indicar o motivo da necessidade de assistência técnica para a contratação*).
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	( ) Sim. (x) Não. — **Descrever solução**: (*Contrato de manutenção*).

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 ( ) Aproveitamento de Recursos Humanos ( ) Redução dos Riscos do Trabalho ( ) Ganho de Eficiência ( ) Serviço/Bem de Consumo ( ) Realização de Política Pública
	( ) Outro. **Especificar** (*indicar o benefício*)
DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS	A escolha da locação de imóvel urbano como solução para atendimento da necessidade administrativa visa proporcionar benefícios técnicos, operacionais, econômicos e sociais à Administração Pública e à população atendida. Os principais benefícios pretendidos com a contratação são: 1. Melhoria da prestação dos serviços públicos A disponibilização de espaço físico adequado permitirá melhores condições de trabalho aos servidores e maior conforto e acessibilidade ao público, contribuindo para a eficiência do atendimento. 2. Economicidade e racionalização de recursos A locação de imóvel apresenta menor custo inicial em comparação à aquisição ou construção de imóvel próprio, possibilitando a alocação dos recursos públicos em outras políticas públicas prioritárias. 3. Agilidade na implementação A locação permite a imediata instalação da unidade administrativa, reduzindo o

	tempo de resposta da Administração às demandas da população. 4. Flexibilidade administrativa A contratação possibilita futura realocação ou redimensionamento do espaço físico, conforme alterações na estrutura administrativa ou no volume de atendimento. 5. Redução de riscos A opção pela locação reduz riscos associados a obras públicas, como atrasos, aditivos contratuais e problemas técnicos estruturais. 6. Atendimento ao interesse público A contratação contribui para garantir infraestrutura adequada para o funcionamento dos serviços públicos, promovendo eficiência, transparência e qualidade no atendimento à sociedade.

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?	( ) Sim.	**Especificar**: (*Apresentar cronograma de providências a serem adotadas antes e durante o contrato para assegurar o êxito do resultado, como capacitação de servidores, adequação do espaço físico etc*).
	(x) Não.	

CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES **XI - contratações correlatas e/ou interdependentes;**		
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES?	( ) Sim.	**Especificar**: (*Indicar o PAE e o número do contrato administrativo, especificando o seu objeto correlato/interdependente*).
	(x) Não.	**Providências**:(*Justificar a ausência no plano de contratações anual, podendo indicar a previsão da contratação em outro documento de planejamento ou programa, sendo possível sugerir a inclusão*

	no próximo plano de contratações anuais, se cabível. Para tanto, deve-se dar ciência ao setor responsável pelo plano de contratações anual).

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, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

Proc. Administrativo 8- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 27/05/2026 às 13:25:54

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Justificativa_Contrato_Aluguel_docx_26_05.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Caroline Fernandes Di...	27/05/2026 13:32:10	1Doc	LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS CPF 061.XXX.XXX...
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:34:37	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
DANIELLE KONDLATSCH	27/05/2026 18:02:01	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51
Maria Cleonice Bayer	28/05/2026 09:28:18	1Doc	MARIA CLEONICE BAYER CPF 041.XXX.XXX-23
Adriana Aparecida Martins	28/05/2026 09:55:14	1Doc	ADRIANA APARECIDA MARTINS CPF 031.XXX.XXX-60

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **EE4A-0779-1FD7-0BE2**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAFRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL E HABITAÇÃO
Prefeito Frederico Heyse nº623 Sala 01 Centro Mafra-SC CEP: 89.300-163
Tel: (47) 3643-7181 E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov.br

Justificativa para Inexigibilidade de Licitação

I. DO OBJETO

Tratam os presentes autos de procedimento que tem por objeto novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, 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$3.575,00 (três mil quinhentos e setenta e cinco reais) totalizando R$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta reais) para 6 meses de contrato**.**

Ademais, destaca-se que a celebração de novo contrato de locação de imóvel destinado ao funcionamento do Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra/SC, com a permanência no atual endereço, considerando o término da vigência contratual anterior. A manutenção da locação no mesmo imóvel mostra-se medida administrativa adequada e vantajosa à Administração Pública, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado atende de forma satisfatória às necessidades institucionais do Órgão Gestor, possuindo infraestrutura compatível com os serviços ofertados, acessibilidade adequada, localização estratégica e facilidade de acesso ao público usuário da política de assistência social. A manutenção/locação do imóvel destinado ao Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social justifica-se em razão de sua localização estratégica, considerando aspectos técnicos, operacionais e administrativos indispensáveis à adequada execução das políticas públicas socioassistenciais.

O imóvel está situado em área de fácil acesso à população usuária, facilitando o atendimento às famílias e indivíduos em situação de vulnerabilidade social, bem como o deslocamento de servidores, equipes técnicas e demais profissionais vinculados à rede socioassistencial. Sua localização também favorece a articulação com outros órgãos públicos, instituições parceiras e serviços complementares, fortalecendo a integração intersetorial necessária à execução das ações, programas, projetos e benefícios socioassistenciais. Ademais, a permanência em local estratégico assegura continuidade administrativa e operacional dos serviços prestados pelo Órgão Gestor, evitando transtornos decorrentes de eventual mudança de endereço, tais como interrupção temporária de atendimentos, custos adicionais com transporte, logística, adequações estruturais, instalação de equipamentos e possível prejuízo à população referenciada.

Sob o aspecto da Administração Pública, a escolha e manutenção do imóvel observam os princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e supremacia do interesse público, uma vez que a localização contribui diretamente para a otimização dos atendimentos, melhor gestão dos recursos públicos e garantia de acessibilidade aos usuários da política de assistência social.

O imóvel atualmente utilizado pelo Órgão Gestor da Secretaria Municipal de Assistência Social de Mafra, uma sala com aproximadamente 153 m². Todavia, é adequado ao funcionamento da 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.

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 Assistência Social de Mafra, sendo essas as únicas e legítimas razões para a escolha da fornecedora Smart Participações e Empreendimentos.

V. DA SELEÇÃO

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

DADOS DO FORNECEDOR
NOME: RAZÃO SOCIAL: Smart Participações e Empreendimentos
CNPJ: 10.262.417/0001-86
ENDEREÇO: R. Padre Anchieta n° 2.194
VALOR TOTAL 6 meses(180 dias) : R$ 21.450,00

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 compatibilidade do valor locatício foi aferida com base na última contratação realizada pela Administração para o mesmo imóvel, devidamente atualizada e analisada em conjunto com o laudo de arbitramento elaborado pela comissão competente, bem como avaliação mercadológica emitida por corretor de imóveis habilitado. A análise considerou aspectos como localização, metragem, estrutura física e finalidade de uso do imóvel, evidenciando que o valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, observando os princípios da economicidade e da vantajosidade para a Administração Pública.

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;	10.262.417/0001-86	02/02/2026	-
90073	Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;	C379.0A84.B1F2.AC22	03/00/2026	02/08/2026
90074	Certidão negativa de débitos estaduais;	38991324-02	02/02/2026	02/06/2026
90075	Certidão negativa de débitos municipais;	744A1FC5A0DF4F8F69863D 37A94B4EF410	02/02/2026	05/06/2026
90080	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT; e	7094512/2026	02/02/2026	01/08/2026
90077	Certificado de Regularidade do FGTS – CRF.	2026011302491748631870	13/01/2026	11/02/2026

VIII. DA ESTIMATIVA DE DESPESA

A aquisição efetuada por ocasião da inexigibilidade de licitação a ser celebrada correrá por conta da dotação Orçamentária: 267 Fonte 1.500.0000

IX. 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, 30 de Abril de 2026.

Dircelene Dittrich
Secretária de Assistência Social e Habitação

Proc. Administrativo 9- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 27/05/2026 às 13:27:17

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Mapa_Comparativo_de_Precos_Face_Norte_26_pdf.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Caroline Fernandes Di...	27/05/2026 13:33:18	1Doc	LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS CPF 061.XXX.XXX...
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:33:55	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
DANIELLE KONDLATSCH	27/05/2026 18:02:04	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51
Maria Cleonice Bayer	28/05/2026 09:31:30	1Doc	MARIA CLEONICE BAYER CPF 041.XXX.XXX-23
Adriana Aparecida Martins	28/05/2026 09:55:44	1Doc	ADRIANA APARECIDA MARTINS CPF 031.XXX.XXX-60

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **D9B0-3885-97BA-FC18**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.

MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS

ITEM	Quant.	Unid. Med.	DESCRIÇÃO DO ITEM	1º VALOR UNITÁRIO PESQUISADO **Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**	2º VALOR UNITÁRIO Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica Locação. **Imobiliária Beninca**	3º VALOR UNITÁRIO .Comissão Avaliação de Imóveis, Arbitramento de Aluguel.	VALOR TOTAL	VENCEDOR
01	06	Mês	Aluguel de Imovel	R$ 3.265,00	3.600,00	2.493,91	**R$ 21.450,00**	**Smart Participações e Empreendimentos CNPJ: 10.262.417/0001-86**
02	06	Mês	Condomínio	R$ 150,00	-	-		
03	06	Mês	Taxas	R$ 160,00	-	-		
						Total:	21.450,00	

1) O orçamento anexo a esta solicitação foi realizada com a responsável do imóvel a ser locado e são de responsabilidade da Servidora Luan Caroline Fernandes Dias, lotada na Secretaria de Assistência Social e Habitação, devidamente tabulado, donde observou-se as disposições do Decreto Municipal 5410/24.
2) Informo que a realização de uma única pesquisa de preços se dá devido à natureza da contratação, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a escolha do imóvel decorre de características específicas de localização e instalação indispensáveis ao atendimento das necessidades da Administração, o que inviabiliza a comparação objetiva entre múltiplos fornecedores. Ademais, o valor praticado foi aferido por meio de avaliação prévia, demonstrando compatibilidade com os preços de mercado.
3) Declaro para os devidos fins que atesto o recebimento do orçamento.

Mafra – SC, 30 de Abril de 2026.

De acordo,

_____

DIRCELENE DITTRICH

Secretária de Assistência Social e

Habitação

Proc. Administrativo 10- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 27/05/2026 às 13:29:07

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Minuta_TR_Servicos_Face_Norte_26_05pdf.pdf

Assinado digitalmente (emissão + anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Luan Caroline Fernandes Di...	27/05/2026 13:29:45	1Doc	LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS CPF 061.XXX.XXX...
Dircelene Dittrich Pinto	27/05/2026 16:33:26	ICP-Brasil	DIRCELENE DITTRICH PINTO CPF 035.XXX.XXX-01
Maria Cleonice Bayer	28/05/2026 09:44:17	1Doc	MARIA CLEONICE BAYER CPF 041.XXX.XXX-23
Adriana Aparecida Martins	28/05/2026 09:56:19	1Doc	ADRIANA APARECIDA MARTINS CPF 031.XXX.XXX-60
DANIELLE KONDLATSCH	28/05/2026 11:37:59	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **404C-80A4-7E04-72C4**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

:

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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC, nos termos da tabela abaixo, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. 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 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.	06	Mês	3.265,00.	19.590,00
02	Condominio	06	Mês	150,00	900,00
03	Taxas	06	Mês	160,00	960,00
				VALOR GLOBAL	**R$ 21.450,00**

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

3. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação se faz necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor. O imóvel a ser locado apresenta condições físicas compatíveis com o uso pretendido, além de estar situado em local estratégico, facilitando o acesso dos usuários e garantindo a eficiência na prestação dos serviços públicos. Ressalta-se que a locação do imóvel mostra-se a alternativa mais vantajosa para a Administração Pública, tanto sob o aspecto econômico quanto operacional, uma vez que evita gastos elevados com aquisição, construção ou reformas de imóveis próprios, permitindo maior celeridade na implementação e continuidade dos serviços. Dessa forma, a contratação do aluguel do referido imóvel

atende ao interesse público, assegurando a continuidade, eficiência e qualidade dos serviços prestados à comunidade.

4. SECRETARIA REQUISITANTE

4.1. A presente contratação será destinada a atender as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação

5. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. A forma e critério de julgamento a ser utilizados no presente certame será o menor preço ( ) por item; ( ) por lote; (x) global.

5.2. Ressalta-se que, embora os valores estejam discriminados de forma individualizada (como aluguel mensal, taxa e condomínio), todos integram um único objeto contratual, não sendo possível sua fragmentação para fins de contratação ou análise isolada.

6. CONDIÇÕES ESPECIAIS DE HABILITAÇÃO E CONTRATAÇÃO

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

Exemplos:

Considerando que a presente contratação se refere à locação de imóvel, realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, não se exige habilitação técnica, uma vez que o objeto não envolve a execução de serviços técnicos ou especializados, limitando-se à disponibilização de bem imóvel com características específicas de localização e instalação.

Quanto à qualificação econômico-financeira, as exigências restringem-se ao mínimo necessário, compatível com a natureza do objeto, sendo suficiente a comprovação da capacidade jurídica do contratado para firmar o contrato, bem como o atendimento às exigências de regularidade fiscal (CND Federal, Estadual, Municipal, Trabalhista e FGTS), conforme disposto na legislação vigente.

7. MODO E CONDIÇÕES PARA EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1. A execução do objeto deverá iniciar em 01 dia da assinatura do contrato;

7.2. O serviço será prestado no seguinte endereço: Av. Frederico Heyse 623 sala 01 .

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.

7.4. Para a perfeita execução dos serviços, a Contratada deverá disponibilizar os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, nas quantidades estimadas e qualidades a seguir estabelecidas, promovendo sua substituição quando necessário.

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 não exclui a responsabilidade da contratada pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.

7.10. O Contratado 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.

7.11. A fiscalização não efetuará o ateste da última e/ou única medição de serviços 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 dos serviços prestados, 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 serviço 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 do serviço prestado deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada destes, de acordo com o estabelecido neste Termo de Referência e na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: Certidões Negativas Federal, Estadual, Municipal e FGTS junto com a nota Fiscal.

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 o período de vigência do contrato.

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 designada a servidora Maria Cleonice Bayer, matrícula nº 254957601, 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 fiscal substituto a servidora Adriana Aparecida Martins, matrícula nº 254867801, 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.

8.11. Fica designado, como gestor de contratos a servidora Danielle Kondlatsch, matrícula nº 1888002, 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

9.1. 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 (06) 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 a servidora responsável foi a Sra: Luan Caroline Fernandes Dias

11. DA FORMA DE PAGAMENTO

11.1. O pagamento, decorrente da prestação do(s) serviço(s) objeto desta contratação, será efetuado pela Tesouraria Municipal, mediante crédito em conta corrente, no prazo de em até **30 (trinta) dias,** contados do recebimento definitivo do objeto em cada fornecimento, após a apresentação da respectiva documentação fiscal, devidamente atestada pelo setor competente.

11.2. A CONTRATADA deverá comprovar via documento impresso a regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Certidão Negativa de Débito, ou Certidão Positiva, com efeito negativo relativa ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, como condição à percepção do valor faturado, devendo os valores das guias serem compatíveis com os que são devidos em valores dos empregados vinculados à execução contratual.

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

11.4. **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).

11.5. A empresa deverá apresentar os dados bancários vinculados ao CNPJ ou CPF, conforme informados na declaração bancária apresentada no momento da assinatura da Ata/Contrato.

11.6. 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.

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

11.8. 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:

267 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: 23/04/2026

Aprovado em:

LUAN CAROLINE FERNANDES DIAS
Responsável pela emissão do Termo de Referência
CHEFE DE DIVISAO DE GESTAO DO SUAS

DIRCELENE DITTRICH
Secretária de Assistência Social e Habitação

MARIA CLEONICE BAYER
Fiscal de Contratos

Adriana Aparecida Martins
Fiscal de Contratos Substituto

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Assistência Social e Habitação
Avenida Prefeito Frederico Heyse, nº 623, Sala 1, Centro, Mafra/SC
Tel: (47) 3643-7181 /CEP: 89300-163
E-mail: assistenciasocial@mafra.sc.gov..br

DANIELLE KONDLATSCH
Gestor de Contratos

Proc. Administrativo 11- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: PMM-SFP - Secretaria de Fazenda e Planejamento

Data: 27/05/2026 às 15:25:58

Solicito dotação orçamentária.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Proc. Administrativo 12- 6.898/2026

De: JOACIR I. - PMM-SFP

Para: PMM-SFP-DEO-EOF-SASH - Execução Orçamentária e Financeira - Assistência Social

Data: 29/05/2026 às 08:54:16

Prezado(a),

Segue para providências.

Atenciosamente,

–

Joacir Ientz
Secretário Municipal da Secretaria de Fazenda e Planejamento.

Proc. Administrativo 13- 6.898/2026

De: Caroline R. - PMM-SFP-DEO-EOF-SASH

Para: PMM-SASH - Secretaria de Assistência Social e Habitação

Data: 29/05/2026 às 10:20:55

DOTAÇÃO: 267

VALOR ORÇAMENTÁRIO LIBERADO: R$21.450,00

FONTE: 1.500.000

BLOQUEIO: 288164

ESPÉCIE DE EMPENHO: GLOBAL

Atenciosamente,

_

Caroline Ribeiro Ribas
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 14- 6.898/2026

De: Caroline R. - PMM-SFP-DEO-EOF-SASH

Para: PMM-SASH - Secretaria de Assistência Social e Habitação

Data: 29/05/2026 às 11:48:04

–

Caroline Ribeiro Ribas
Agente Administrativo

Proc. Administrativo 15- 6.898/2026

De: Dircelene P. - PMM-SASH

Para: PMM-SADM - Secretaria de Administração

Data: 29/05/2026 às 11:56:00

Prezado,

Segue para prosseguimento.

At.te,

_

Dircelene Dittrich Pinto
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação

Proc. Administrativo 16- 6.898/2026

De: André H. - PMM-SADM

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

Data: 01/06/2026 às 10:53:50

Encaminho-vos, para análise e prosseguimento.

At.te.

–

André Rafael Hack
Secretário de Administração

Proc. Administrativo (Nota interna 08/06/2026 10:02) 6.898/2026

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

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 08/06/2026 às 10:02:08

Prezados

Para para lançamento no sistema favor incluir todas as cnds válidas.

Atenciosamente,

_

Micheli Balan de Paula
Subdiretora Interina de Compras e Licitações

Proc. Administrativo 17- 6.898/2026

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

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 08/06/2026 às 10:25:09

Prezada,

Verificamos que não foi incluída a carta-proposta pela imobiliária, a qual se faz necessária a inclusão, documento indispensável para a instrução do processo.

Além disso, solicitamos o encaminhamento das informações referentes ao representante da imobiliária que irá assinar o contrato, contendo:

- Nome completo;
- CPF;

Solicitamos também o envio dos dados bancários da empresa para fins de cadastro e processamento dos pagamentos.

Ressaltamos que tais informações e documentos são indispensáveis para a elaboração e formalização do contrato, razão pela qual solicitamos sua juntada aos autos para prosseguimento dos trâmites administrativos.

Atenciosamente,

–

Micheli Balan de Paula
Subdiretora Interina de Compras e Licitações

Proc. Administrativo 18- 6.898/2026

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

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC - Agente de Contratação Luiz Ceccon

Data: 08/06/2026 às 10:36:04

Prezado(a),

Segue para início de processo licitatório. Caso haja qualquer inconsistência, favor retornar aos responsáveis.

Atenciosamente.

–

Micheli Balan de Paula
Subdiretora Interina de Compras e Licitações

Proc. Administrativo 19- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 08/06/2026 às 13:15:18

Prezada, Micheli Balan de Paula - PMM-SADM-DGA-SCL, segue conforme solicitado no despacho 17.

Representante da imobiliária Srº ROBERTO BARTNECK FISCHER, CPF: 529.654.659-87.

Dados bancários da empresa: Sicoob Credinorte
Banco: 756 (Banco Cooperativo do Brasil)
Agência: 3035
C/C: 21.069-2
Face Norte Empreendimentos Imobiliários
CNPJ 80.995.566/0001-30.

Em anexo a proposta encaminhada pela empresa.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Proposta_Prefeitura_2026.pdf

FACE NORTE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 80.995.566/0001-30
CRECI 1199-J

Mafra/SC, 28 de Abril de 2.026.

AO FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL MUN. MAFRA

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 10.262.417/0001-86, com sede na Rua a Padre Anchieta, nº 2.194, Escritório 701, Edifício Mirabili Offices, bairro Bigorrilho, CEP: 80730-001, em Curitiba-PR, na qualidade de proprietário do imóvel sito na **Avenida Frederico Heyse nº 623, Sala 01, em Mafra-SC.,** locado ao **FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL MUN. MAFRA**, vem, através da presente, apresentar proposta para o contrato de locação.

Proposta para os próximos 12 (doze) meses de locação:

- Aluguel - R$ 3.265,00 (Três mil, duzentos e sessenta e cinco reais);
- Condomínio – R$ 150,00 (Cento e cinquenta reais);
- Taxas (IPTU, lixo, seguro) – R$ 160,00 (Cento e sessenta reais);

Total mensal – R$ 3.575,00 (Três mil, quinhentos e setenta e cinco reais)

Desta forma, caso haja concordância na proposta ora formulada, bem como exista o interesse na renovação do contrato, solicitamos a confecção do Termo Aditivo respectivo e substituição da parte locadora conforme solicitação em anexo.

Atenciosamente,

FACE NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rua Marechal Floriano Peixoto nº 338 – CEP 89300-000 CP 155 - MAFRA – SC
FONE/FAX 3642-0965 / 3642-0954 – E-mail: facenorte@facenorte.com

Proc. Administrativo 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

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

Data: 08/06/2026 às 13:30:16

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 Aministrativo nº 090/2026 **Processo de Inexigibilidade nº 006/2026**, referente à contratação por **[inexigibilidade]**, fundamentada no art. [indicar inciso], da Lei Federal nº 14.133/2021, cujo objeto é locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em 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$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta reais).

Atenciosamente,

–

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Proc. Administrativo 1- 9.310/2026

De: Paulo R. - PMM-ADV-ADM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC - Agente de Contratação Luiz Ceccon

Data: 10/06/2026 às 09:46:41

Senhor (a) Responsável,

Segue parecer em anexo.

Atenciosamente,

_

Paulo PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Anexos:

Parecer_330_2026_Licitacao_Inexigibilidade_Aluguel_Sede_Assistencia_Social.pdf

PARECER JURÍDICO Nº. 059/2024
Processo Administrativo nº 090/2026
Inexigibilidade nº 006/2026

REQUERENTE: Secretaria de administração
ASSUNTO: Inexigibilidade Licitatória – Locação de Imóvel.

1. RELATÓRIO

O Município de Mafra/SC, por meio do Departamento de Licitações, direcionou a esta Procuradoria o **Proc. Administrativo 9.310/2026 – 1Doc**, no qual postula a análise e parecer jurídico, nos termos do art. 72 da Lei Federal n. 14.133/21, quanto a possibilidade de realização de processo administrativo de Inexigibilidade Licitatória, com fulcro no **art. 74, inciso V da Lei 14.133/21**, para a *"locação de 01 (um) imóvel constituído urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC. (...)"*

Em estrita observância aos preceitos legais, observa-se que os documentos existentes no processo administrativo, inicialmente, estão de acordo com os atos pertinentes ao prosseguimento do feito, havendo zelo para com os princípios gerais da licitação na realização dos atos administrativos necessários a contratação pretendida.

Em tempo, oportuno esclarecer que o exame por este órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 8º, §3º da Lei 14.133/21, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação.

É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A análise da solicitação se dará em observância a Lei Federal n. 14.133 de 1º de abril de 2021 e suas alterações, bem como a legislação, doutrina e jurisprudência que se fizer pertinente, além da análise documental do processo licitatório (fase interna), promovido pelo Município.

Diante disso, convém ressaltar que emana da própria Constituição Federal, em seu art. 37, XXI, a determinação de que os contratos realizados pela Administração Pública devem, em regra, se dar através de processo licitatório público.

Assim, tanto para a aquisição de bens quanto para a prestação de serviços, é exigida da Administração Pública a observância da regra da obrigatoriedade das licitações como pressuposto dos contratos.

Entretanto, a regra da compulsoriedade das licitações não é absoluta. O Estatuto das Licitações, em alguns casos, dá ao administrador a faculdade de se licitar ou não. Prevê, ainda, casos em que o próprio legislador dispensa ou reconhece a inexigibilidade daquelas, destacando-se, para os fins do presente exame, os casos de inexigibilidade de se licitar, tratados em seu art. 74.

Sobre o assunto pontua Marçal Justen Filho:

> Inexigibilidade de licitação é conceito que, sob o ângulo teórico, antecede o de dispensa. É inexigível a licitação quando for inviável a disputa entre particulares pelo contrato. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de "dispensa" autorizados por lei. Logo, a Administração Pública deve verificar, primeiramente, se a licitação é exigível ou inexigível. Se não for caso de inexigibilidade, passará a verificar se estão presentes os pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará à licitação. [1]

No caso em exame, como mencionado, inicialmente, o setor demandante, inferiu que a contratação pretendida se enquadra na hipótese de inexigibilidade licitatória prevista no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021, segundo a qual:

> Art. 75. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> (...)
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O novel diploma legal de licitações e contratos dispõe ainda:

> § 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

Ademais, importante mencionar, que, em âmbito municipal, o Decreto n. 5.407/2024 prevê em seu art. 3º, §1º a necessidade de se demonstrar no processo de contratação as exigências dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 5º do art. 74 da lei 14.133 de 2021.

Assim, tem-se que para realização de inexigibilidade de licitação para contratação de locação de bens imóveis, três requisitos deverão ser preenchidos.

[1] Curso de direito administrativo. Marçal Justen Filho. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Em relação ao primeiro requisito (art. 75, § 5º, inciso I), verifica-se da leitura do Processo Administrativo que a Secretaria interessada cuidou de realizar as devidas avaliações do imóvel, registrando, ainda, que o imóvel já se encontra adaptado para a ocasião.

No tocante ao segundo requisito (art. 75, § 5º, inciso II), **necessário que tal ponto seja sanado**, vez que não se verifica na documentação apresentada qualquer informação acerca da indisponibilidade de imóveis públicos aptos a atender a demanda pretendida.

Por fim em relação ao terceiro requisito legal (art. 75, § 5º, inciso III), a singularidade do objeto infere-se a justificativa apresentada pelo gestor da Secretaria, que sustenta os motivos pelos quais o imóvel foi escolhido pela administração pública, sejam pelas condições de instalação e de localização que condicionaram a escolha do gestor público, entendendo que o imóvel atende as finalidades para qual fora escolhido.

Desse modo, no presente procedimento de escolha, sendo verificado que o imóvel atenda a eficiência administrativa e ao interesse público, bem como constatada a singularidade do imóvel a ser locado, resta demonstrado os requisitos legais para realização de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federa n. 14.133/2021.

Assentadas essas constatações, quanto ao objeto da avença, cumpre, ainda, verificar o atendimento aos requisitos dispostos no art. 72 do diploma legal em referência, que prevê os documentos necessários a instrução dos processos de contratação:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
> 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 da escolha do contratado;
> VII - justificativa de preço;
> VIII - autorização da autoridade competente.
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Nesse intento, constata-se ter havido instrução do procedimento em sua fase interna, com observância da legislação de regência, em especial no que respeita à presença

dos pressupostos de existência e validade inerentes ao instituto da inexigibilidade de licitação, previstos nos arts. 72 e 74, I, da Lei n. 14.133/2022.

Não obstante, a inexigibilidade de licitar deve ser precedida de um processo com estrita observância dos princípios que norteiam a Administração Pública, de modo que seja contratada a proposta mais vantajosa ao Poder Público.

Urge destacar, ainda, que o "*ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial*", nos moldes do parágrafo único do art. 72 do Novo Estatuto Licitatório, bem como para que se observe a necessária divulgação da contratação junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas, nos termos do art. 94, II, do referido diploma.

Assim, preenchidos os requisitos normativos pertinentes à espécie, mostra-se viável juridicamente a contratação pretendida, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, devendo o presente procedimento ser remetido para autorização da contratação pela autoridade competente, nos termos do art. 72, VIII da Lei 14.133/21.

Por fim, importante observar que o principal enfoque da dispensa de licitação é fazer com que, quando constatada a necessidade, seja de imediato solucionada, procedendo com a abertura de novo procedimento licitatório visando a contratação mais adequada, posto que sua prolongação no tempo pode tornar o prejuízo ainda maior.

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, **preenchidos os pré-requisitos legais elencados, e sanada a omissão do requisito previsto no art. 75, § 5º, inciso II da Lei de Licitações**, opina esta Procuradoria pela **possibilidade jurídica** de aplicação do art. 74, inciso V da Lei Federal n. 14.133/21 a contratação pretendida, ficando a critério da Secretaria responsável, a partir de critérios de conveniência e oportunidade, a realização e deferimento do presente procedimento inexigibilidade licitatória.

Não obstante, o valor estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados no mercado, respeitados os parâmetros previstos no §4º do art. 23 da Lei Federal n. 14.133/93 e Decreto Municipal n. 5.410/2023.

Vistos os autos, nos termos do art. 53, § 4º, cumulado com o disposto no art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Destaque-se, por fim, que os critérios e análise de conveniência e oportunidade e a definição do objeto e preço da contratação constituem avaliação técnica da Secretaria solicitante, bem como a verificação das dotações orçamentárias e especificidade ou cumulação

do objeto do procedimento licitatório e do contrato porventura deste decorrente, pelo que o presente opinativo cinge-se exclusivamente aos aspectos jurídicos envolvidos no procedimento, não cabendo a esta Assessoria Jurídica valorar as razões de escolha do contratante ou questões atinentes à conveniência e oportunidade da contratação.

É o parecer.

Mafra/SC, 10 de junho de 2026.

PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215

Assinado de forma digital por PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215
Dados: 2026.06.10 09:44:18 -03'00'

PAULO PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Proc. Administrativo 2- 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra - A/C Carlos N.

Data: 10/06/2026 às 10:45:05

Senhor Prefeito:

Segue autorização de abertura para assinatura (ICP).

Atenciosamente

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

Autorizacao_para_Abertura_de_Licitacao.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
André Rafael Hack	11/06/2026 12:39:22	ICP-Brasil	ANDRE RAFAEL HACK CPF 051.XXX.XXX-89
Carlos Alberto Nitz	15/06/2026 17:04:00	ICP-Brasil	CARLOS ALBERTO NITZ CPF 948.XXX.XXX-15

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **F602-ED5A-3701-4B63**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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.
CARLOS ALBERTO NITZ
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 da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.**.

Processo Licitatório nº 090/2026
Inexigibilidade nº 006/2026 - INEX

Valor estimado: **R$ 21.450,00 (vinte e um mil e quatrocentos e cinquenta reais)**.

Mafra/ SC, **na data da assinatura digital**.

Respeitosamente,

ANDRÉ RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

De acordo,

CARLOS ALBERTO NITZ
Prefeito Municipal

Proc. Administrativo 3- 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

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

Data: 16/06/2026 às 08:42:08

Senhor Procurador:

Segue minuta do contrato para analise e parecer.

Atenciosamente

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

MINUTA_CONTRATO_SERVICOS_INEX_006_2026_.pdf

MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº XXX/2026
INEXIGIBILIDADE Nº 006/2026
PROCESSO Nº 090/2026

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. **CARLOS ALBERTO NITZ,** ora em diante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado **SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à **rua Padre Anchieta, 2194, Escritório 701, Edificio Mirabili Offices, BIGORRILHO, CURITIBA/PR**, inscrita no **CNPJ sob nº 10.262.417/0001-86**, doravante denominada **LOCADOR**, neste ato representado pelo Sra**.ROBERTO BARTNECK FISCHER**, inscrito no **CPF nº 529.XXX.XXX-87**, 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 **Inegixibilidade n.º 006/2026** 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, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC. , através da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação** conforme as especificações e exigências contidas no Termo de Referência e anexos.
1.1 CONTRATADO participou do processo licitatório, e conforme disposto em edital, termo de referência, anexos e na proposta de preços apresentada, segue abaixo o item que ofertou a melhor proposta e venceu:

Item	Descrição	Unid.	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	Locação de (01) um imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC.	Mês	06	R$ 3.265,00	R$ 19.590,00
2	Condominio	Mês	06	R$ 150,00	R$ 900,00
3	Taxas	Mês	06	R$ 160,00	R$ 960,00
				Total (R$):	**R$ 21.450,00**

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$ 21.450,00 (vinte e um mil quatrocentos e cinquenta 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 **06 (seis) 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 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 OITAVA – 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 NONA – 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 **30 (trinta) dias**, após a execução dos serviços, 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
9.1 Com objetivo de manter o equilíbrio econômico-financeiro, o **LOCATÁRIO** promoverá o **reajuste de preços** mediante apostila, 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 30 de Agosto de 2024 desde que decorrido no mínimo 1 (um) ano de referido marco temporal.
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 designada a servidora **Maria Cleonice Bayer**, matrícula nº 254957601, 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 fiscal substituta a servidora **Adriana Aparecida Martins**, matrícula nº 254867801, 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.
10.1.20 Fica designado, como gestor de contratos a servidora **Danielle Kondlatsch**, matrícula nº 1888002, 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 SEXTA – 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 Municipal de Assistência Social e Habitação	**267 - 3 . 14002 . 8 . 122 . 67 . 2.2463 . 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 junho de 2026.

MUNICÍPIO DE MAFRA
EMERSON MAAS
PREFEITO MUNICIPAL

SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA
ROBERTO BARTNECK FISCHER
LOCADOR

ANDRE RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

DIRCELENE DITTRICH
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação

DANIELLE KONDLATSCH
Gestor de Contratos

MARIA CLEONICE BAYER
Fiscal de Contrato

ADRIANA APARECIDA MARTINS
Fiscal de Contratos Substituto

Proc. Administrativo 4- 9.310/2026

De: Paulo R. - PMM-ADV-ADM

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC - Agente de Contratação Luiz Ceccon

Data: 17/06/2026 às 09:52:03

Senhor (a) Responsável,

Segue parecer em anexo.

Atenciosamente,

_

Paulo PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Anexos:

Parecer_Aviso_de_Inexigibilidade_Minuta_Inexigibilidade_Processo_Administrativo_090_2026.pdf

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAFRA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
Avenida Frederico Heyse, nº 1386 – Centro – Mafra/SC
(47) 3641-4000 – www.mafra.sc.gov.br – procuradoria@mafra.sc.gov.br

PARECER JURÍDICO Nº. 339/2026
Processo Administrativo n. 090/2026
Inexigibilidade n. 006/2026

REQUERENTE: Secretaria Municipal de Administração
ASSUNTO: Análise e parecer acerca da minuta de contrato - Inexigibilidade

CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. MINUTA DE CONTRATO. ALUGUEL DE IMÓVEL. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021. CUMPRIMENTO DAS CLÁUSULAS ESSENCIAIS (ART. 92, NLLC)

1. RELATÓRIO

O Município de Mafra/SC, por meio do Departamento de Licitações, direcionou a esta Procuradoria o **Proc. Administrativo 9.310/2026 – 1Doc**, no qual postula a análise e parecer quanto à regularidade jurídica do (a) da Minuta de Contrato Administrativo referente ao Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 006/2026, solicitada pela Secretaria de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.

O objeto é a *"locação de 01 (um) imóvel constituído urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC"*.

O fundamento legal invocado para a contratação direta é o **inciso III do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021**.

O presente parecer cinge-se à verificação da legalidade do procedimento e das cláusulas contratuais, no que couber.

É o breve relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Do Fundamento da Inexigibilidade (Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021)

A inexigibilidade de licitação, conforme o Art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, é cabível para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A validade da inexigibilidade, sob o aspecto jurídico, depende, primordialmente, da robustez da Justificativa de Contratação elaborada pela Secretaria solicitante, que deve demonstrar a particularidade e necessidade do imóvel.

2.2. Da Análise da Minuta Contratual (Art. 92 da Lei nº 14.133/2021)

A Minuta de Contrato, para ter regularidade jurídica, deve prever as cláusulas obrigatórias exigidas pelo Art. 92 da Lei nº 14.133/2021, que são essenciais para a validade do ajuste, destacando-se:

- **Objeto e seus elementos característicos (Inciso I):** O detalhamento do objeto.
- **Preço e dotação orçamentária (Inciso II e XII):** Indicação clara do valor e da fonte de recurso, com menção expressa ao empenho.
- **Crédito pelo qual correrá a despesa (Inciso XII):** Necessária indicação da classificação orçamentária.
- **Obrigações e responsabilidades (Inciso VIII):** Previsão das responsabilidades da empresa contratada e do Município, incluindo a fiscalização do contrato.
- **Regime de execução ou forma de fornecimento (Inciso VI).**
- **Indicação do Processo de Inexigibilidade (Inciso X):** Deve constar expressamente a referência ao Processo de Inexigibilidade nº 006/2026.

Assim, a minuta deverá ser analisada pelo setor competente para certificar que todas as cláusulas obrigatórias foram inseridas em observância ao Art. 92 da NLLC.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e em estrita conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, este Procurador Municipal manifesta-se pela **REGULARIDADE JURÍDICA** da Minuta de Contrato decorrente da **Inexigibilidade nº 006/2026 Processo Administrativo nº 090/2026.**

Sob a ótica exclusivamente jurídica e com fundamento no **art. 53 da Lei nº 14.133/2021**, esclareço que este parecer não contempla preço, justificativa administrativa ou especificação do objeto, que são de responsabilidade exclusiva do gestor.

Destaque-se, por fim, que os critérios e análise de conveniência e oportunidade e a definição do objeto e preço da contratação constituem avaliação técnica do Órgão solicitante, bem como a verificação das dotações orçamentárias e especificidade ou cumulação do objeto do procedimento licitatório e do contrato porventura deste decorrente, pelo que o presente opinativo cinge-se exclusivamente aos aspectos jurídicos envolvidos no procedimento, não cabendo a esta Assessoria Jurídica valorar as razões de escolha do contratante ou questões atinentes à conveniência e oportunidade da contratação.

É o parecer.

Mafra/SC, 17 de junho de 2026.

PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215

Assinado de forma digital por PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215
Dados: 2026.06.17 09:51:37 -03'00'

PAULO PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Proc. Administrativo 5- 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra

Data: 17/06/2026 às 13:37:55

Senhores:

Segue termo de adjudicação para assinatura (ICP)

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

Termo_de_Adjudicacao_9_.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
André Rafael Hack	17/06/2026 16:48:23	ICP-Brasil	ANDRE RAFAEL HACK CPF 051.XXX.XXX-89
Carlos Alberto Nitz	18/06/2026 16:53:18	ICP-Brasil	CARLOS ALBERTO NITZ CPF 948.XXX.XXX-15

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **B4FB-B6A7-F397-9212**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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 ADJUDICAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO

Com base na Lei Federal nº 14.133/2021, torna-se público o resultado referente a licitação abaixo mencionada:

Objeto da Licitação: Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.

INEXIGIBILIDADE nº: 006/2026 - Processo número: 090/2026

Data da Adjudicação: 17/06/2026

Fornecedores e itens declarados Adjudicados:

14199 - SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (10.262.417/0001-86)

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Marca	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	109687 - imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC	Mês		6	3.265,00	19.590,00
2	109688 - Condominio	Mês		6	150,00	900,00
3	109689 - Taxas	Mês		6	160,00	960,00
					Total (R$):	21.450,00

Mafra, 17/06/2026

CARLOS ALBERTO NITZ
Prefeito Municipal

ANDRÉ RAFAEL HACK
Secretário Municipal de Administração

Proc. Administrativo 6- 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: PMM - Prefeitura Municipal de Mafra

Data: 17/06/2026 às 13:39:46

Senhor Prefeito:

Segue termo de homologação para assinatura (ICP):

Atenciosamente

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

Termo_de_Homologacao_5_.pdf

Assinado digitalmente (anexos) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Carlos Alberto Nitz	18/06/2026 16:53:34	ICP-Brasil	CARLOS ALBERTO NITZ CPF 948.XXX.XXX-15

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **512A-D149-729D-7961**

Prefeitura do Município de Mafra
Secretaria de Administração
Av. Frederico Heyse, nº 1386, 1º Andar, Ed.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, 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 **006/2026 - INEX**
Processo Licitatório nº **090/2026**
Objeto da Licitação: **Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.**

Data da Homologação: **17/06/2026**

Fornecedores e itens declarados Adjudicados:

14199 - SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (10.262.417/0001-86)

Item	Material/Serviço	Unid. medida	Marca	Quantidade	Valor unitário (R$)	Valor total (R$)
1	109687 - imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC	Mês		6	3.265,00	19.590,00
2	109688 - Condominio	Mês		6	150,00	900,00
3	109689 - Taxas	Mês		6	160,00	960,00
					Total (R$):	21.450,00

Mafra/SC, 17/06/2026

CARLOS ALBERTO NITZ
Prefeito Municipal

Proc. Administrativo (Nota interna 19/06/2026 08:14) 9.310/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 19/06/2026 às 08:14:45

Publicação DOM / PNCP

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

Diario_Oficial_dos_Municipios_de_Santa_Catarina_pdf.pdf
Portal_Nacional_de_Contratacoes_Publicas.pdf

Data de Cadastro: 17/06/2026 **Extrato do Ato Nº:** 8433151 **Status:** Publicado
Data de Publicação: 18/06/2026 **Edição Nº:** 5168

AVISO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo administrativo n° 090/2026, Inexigibilidade nº 006/2026 - INEX

Contratante: MUNICÍPIO DE MAFRA / Fundo Municipal de Assistência Social de Mafra

Contratada: 14199 - SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA 10.262.417/0001-86

Objeto: Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.

Fundamento legal: Art. 74, V

Justificativa: A contratação de imóvel por meio de locação faz-se necessária para atender às demandas do serviço público, considerando a inexistência de imóvel próprio que atenda, de forma adequada e imediata, às necessidades estruturais, funcionais e de localização exigidas para a execução das atividades do setor.

Valor total: R$ 21.450,00 (vinte e um mil e quatrocentos e cinquenta reais)

DESPACHO FINAL: De acordo com as justificativas e fundamentações apresentadas e levando em consideração os termos do parecer jurídico expedido pela Procuradoria-Geral do Município, RATIFICO e AUTORIZO a realização da despesa por Inexigibilidade de Licitação, em conformidade com o Art. 74, V

Mafra /SC, 17 de junho de 2026.

EMERSON MAAS

PREFEITO MUNICIPAL

CHAVE NO TCE:

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

FECAM

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 8433151, não substituindo o original e sua Edição publicada e assinada digitalmente.

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 006 - INEX/2026

Última atualização 19/06/2026

Local: Mafra/SC **Órgão:** FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL DE MAFRA

Unidade compradora: 3 - Fundo Municipal de Assistência Social 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: 19/06/2026 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 15470555000174-1-000005/2026 **Fonte:** Pública Tecnologia Ltda.

Objeto:

Locação de (01) um imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC.

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA	VALOR TOTAL HOMOLOGADO DA COMPRA
R$ 21.450,00	R$ 21.450,00

Itens | Arquivos | Atas de Registro de Preço | Contratos/Empenhos | Histórico

Número	Descrição	Quantidade	Valor unitário
1	imóvel, medindo 153 m², situado na R. Av. Frederico Heyse nº623, Edificio Mega sala 01 - Centro I Baixada Mafra - SC	6	R$ 3.265,00
2	Condominio	6	R$ 150,00
3	Taxas	6	R$ 160,00

Exibir: 5 | 1-3 de 3 itens | Página: 1

Voltar

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

Enap Escola Nacional de Administração Pública

Serpro

SEBRAE

Texto destinado a exibição de informações relacionadas à **licença de uso**.

Proc. Administrativo 20- 6.898/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 10/06/2026 às 09:54:14

Prezada:

Solicito que esta secretaria se manifeste em relação ao parecer juridico em anexo. No tocante ao segundo requisito (art. 75, § 5º, inciso II)

–

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Anexos:

Parecer_330_2026_Licitacao_Inexigibilidade_Aluguel_Sede_Assistencia_Social.pdf

PARECER JURÍDICO Nº. 059/2024
Processo Administrativo nº 090/2026
Inexigibilidade nº 006/2026

REQUERENTE: Secretaria de administração
ASSUNTO: Inexigibilidade Licitatória – Locação de Imóvel.

1. RELATÓRIO

O Município de Mafra/SC, por meio do Departamento de Licitações, direcionou a esta Procuradoria o **Proc. Administrativo 9.310/2026 – 1Doc**, no qual postula a análise e parecer jurídico, nos termos do art. 72 da Lei Federal n. 14.133/21, quanto a possibilidade de realização de processo administrativo de Inexigibilidade Licitatória, com fulcro no **art. 74, inciso V da Lei 14.133/21**, para a *"locação de 01 (um) imóvel constituído urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação em Mafra/SC. (...)"*

Em estrita observância aos preceitos legais, observa-se que os documentos existentes no processo administrativo, inicialmente, estão de acordo com os atos pertinentes ao prosseguimento do feito, havendo zelo para com os princípios gerais da licitação na realização dos atos administrativos necessários a contratação pretendida.

Em tempo, oportuno esclarecer que o exame por este órgão de assessoramento jurídico é feito nos termos do art. 8º, §3º da Lei 14.133/21, abstraindo-se os aspectos de conveniência e oportunidade da contratação.

É o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A análise da solicitação se dará em observância a Lei Federal n. 14.133 de 1º de abril de 2021 e suas alterações, bem como a legislação, doutrina e jurisprudência que se fizer pertinente, além da análise documental do processo licitatório (fase interna), promovido pelo Município.

Diante disso, convém ressaltar que emana da própria Constituição Federal, em seu art. 37, XXI, a determinação de que os contratos realizados pela Administração Pública devem, em regra, se dar através de processo licitatório público.

Assim, tanto para a aquisição de bens quanto para a prestação de serviços, é exigida da Administração Pública a observância da regra da obrigatoriedade das licitações como pressuposto dos contratos.

Entretanto, a regra da compulsoriedade das licitações não é absoluta. O Estatuto das Licitações, em alguns casos, dá ao administrador a faculdade de se licitar ou não. Prevê, ainda, casos em que o próprio legislador dispensa ou reconhece a inexigibilidade daquelas, destacando-se, para os fins do presente exame, os casos de inexigibilidade de se licitar, tratados em seu art. 74.

Sobre o assunto pontua Marçal Justen Filho:

> Inexigibilidade de licitação é conceito que, sob o ângulo teórico, antecede o de dispensa. É inexigível a licitação quando for inviável a disputa entre particulares pelo contrato. Havendo viabilidade de disputa, é obrigatória a licitação, excetuados os casos de "dispensa" autorizados por lei. Logo, a Administração Pública deve verificar, primeiramente, se a licitação é exigível ou inexigível. Se não for caso de inexigibilidade, passará a verificar se estão presentes os pressupostos da dispensa da licitação. Se não for caso nem de inexigibilidade nem de dispensa, então se passará à licitação. [1]

No caso em exame, como mencionado, inicialmente, o setor demandante, inferiu que a contratação pretendida se enquadra na hipótese de inexigibilidade licitatória prevista no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021, segundo a qual:

> Art. 75. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> (...)
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

O novel diploma legal de licitações e contratos dispõe ainda:

> § 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

Ademais, importante mencionar, que, em âmbito municipal, o Decreto n. 5.407/2024 prevê em seu art. 3º, §1º a necessidade de se demonstrar no processo de contratação as exigências dos parágrafos 1º, 2º, 3º e 5º do art. 74 da lei 14.133 de 2021.

Assim, tem-se que para realização de inexigibilidade de licitação para contratação de locação de bens imóveis, três requisitos deverão ser preenchidos.

[1] Curso de direito administrativo. Marçal Justen Filho. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

Em relação ao primeiro requisito (art. 75, § 5º, inciso I), verifica-se da leitura do Processo Administrativo que a Secretaria interessada cuidou de realizar as devidas avaliações do imóvel, registrando, ainda, que o imóvel já se encontra adaptado para a ocasião.

No tocante ao segundo requisito (art. 75, § 5º, inciso II), **necessário que tal ponto seja sanado**, vez que não se verifica na documentação apresentada qualquer informação acerca da indisponibilidade de imóveis públicos aptos a atender a demanda pretendida.

Por fim em relação ao terceiro requisito legal (art. 75, § 5º, inciso III), a singularidade do objeto infere-se a justificativa apresentada pelo gestor da Secretaria, que sustenta os motivos pelos quais o imóvel foi escolhido pela administração pública, sejam pelas condições de instalação e de localização que condicionaram a escolha do gestor público, entendendo que o imóvel atende as finalidades para qual fora escolhido.

Desse modo, no presente procedimento de escolha, sendo verificado que o imóvel atenda a eficiência administrativa e ao interesse público, bem como constatada a singularidade do imóvel a ser locado, resta demonstrado os requisitos legais para realização de contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, § 5º da Lei Federa n. 14.133/2021.

Assentadas essas constatações, quanto ao objeto da avença, cumpre, ainda, verificar o atendimento aos requisitos dispostos no art. 72 do diploma legal em referência, que prevê os documentos necessários a instrução dos processos de contratação:

> Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:
> I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
> II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
> III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
> 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 da escolha do contratado;
> VII - justificativa de preço;
> VIII - autorização da autoridade competente.
> Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Nesse intento, constata-se ter havido instrução do procedimento em sua fase interna, com observância da legislação de regência, em especial no que respeita à presença

dos pressupostos de existência e validade inerentes ao instituto da inexigibilidade de licitação, previstos nos arts. 72 e 74, I, da Lei n. 14.133/2022.

Não obstante, a inexigibilidade de licitar deve ser precedida de um processo com estrita observância dos princípios que norteiam a Administração Pública, de modo que seja contratada a proposta mais vantajosa ao Poder Público.

Urge destacar, ainda, que o "*ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial*", nos moldes do parágrafo único do art. 72 do Novo Estatuto Licitatório, bem como para que se observe a necessária divulgação da contratação junto ao Portal Nacional de Contratações Públicas, nos termos do art. 94, II, do referido diploma.

Assim, preenchidos os requisitos normativos pertinentes à espécie, mostra-se viável juridicamente a contratação pretendida, ressalvado o juízo de mérito da Administração e os aspectos técnicos, econômicos e financeiros, devendo o presente procedimento ser remetido para autorização da contratação pela autoridade competente, nos termos do art. 72, VIII da Lei 14.133/21.

Por fim, importante observar que o principal enfoque da dispensa de licitação é fazer com que, quando constatada a necessidade, seja de imediato solucionada, procedendo com a abertura de novo procedimento licitatório visando a contratação mais adequada, posto que sua prolongação no tempo pode tornar o prejuízo ainda maior.

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, **preenchidos os pré-requisitos legais elencados, e sanada a omissão do requisito previsto no art. 75, § 5º, inciso II da Lei de Licitações**, opina esta Procuradoria pela **possibilidade jurídica** de aplicação do art. 74, inciso V da Lei Federal n. 14.133/21 a contratação pretendida, ficando a critério da Secretaria responsável, a partir de critérios de conveniência e oportunidade, a realização e deferimento do presente procedimento inexigibilidade licitatória.

Não obstante, o valor estimado da contratação deverá ser compatível com os valores praticados no mercado, respeitados os parâmetros previstos no §4º do art. 23 da Lei Federal n. 14.133/93 e Decreto Municipal n. 5.410/2023.

Vistos os autos, nos termos do art. 53, § 4º, cumulado com o disposto no art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Destaque-se, por fim, que os critérios e análise de conveniência e oportunidade e a definição do objeto e preço da contratação constituem avaliação técnica da Secretaria solicitante, bem como a verificação das dotações orçamentárias e especificidade ou cumulação

do objeto do procedimento licitatório e do contrato porventura deste decorrente, pelo que o presente opinativo cinge-se exclusivamente aos aspectos jurídicos envolvidos no procedimento, não cabendo a esta Assessoria Jurídica valorar as razões de escolha do contratante ou questões atinentes à conveniência e oportunidade da contratação.

É o parecer.

Mafra/SC, 10 de junho de 2026.

PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215

Assinado de forma digital por PAULO PARDAUIL RODRIGUES:65821491215
Dados: 2026.06.10 09:44:18 -03'00'

PAULO PARDAUIL
Procurador de Legislação e Atos Administrativos

Proc. Administrativo 21- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 10/06/2026 às 10:07:17

Prezado, Luiz Roberto da Costa Ceccon - PMM-SADM-DGA-SCL-SAC, segue em anexo a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e Disponíveis.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

Declaracao.pdf

Memorando 7.753/2026

De: DANIELLE K. - PMM-SASH-GE

Para: PMM-SADM-DGA-SFP - Subdiretoria de Frota e Patrimônio

Data: 12/05/2026 às 10:21:26

Setores envolvidos:

PMM-SADM-DGA-SFP, PMM-SASH, PMM-SASH-GE, PMM-SASH-CAS

Solicitação de Declaração

Prezados

Solicitamos emissão de declaração afirmando disponibilidade, ou não, de imóvel público nas seguintes localidades:

- área central, nos arredores da Prefeitura Municipal, para instalação da sede da Gestão da secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação.

- bairro Vila Nova, nas proximidades do acesso ao bairro Imbuial ou Novo Horizonte, para instalação de Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).

As declarações são necessárias para andamento de processo licitatório para locação de imóveis.

–

Danielle Kondlatsch
Diretora de Assistência Social

Memorando 1- 7.753/2026

De: Issari O. - PMM-SADM-DGA-SFP

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 12/05/2026 às 11:38:14

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS

No uso legal de minhas atribuições como Chefe de seção de Patrimônio e Frota , **DECLARO** para fins da contratação almejada através de processo administrativo que tem por objeto a locação de imóvel área central, nos arredores da Prefeitura Municipal, para instalação da sede da Gestão da Secretaria Municipal de Assistência Social e Habitação e outro no bairro Vila Nova, nas proximidades do acesso ao bairro Imbuial ou Novo Horizonte, para instalação de Centro de Referência de Assistência Social (CRAS).,**a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.**

Com base no levantamento realizado pelo setor de Frota e Patrimônio, não existem imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos necessários do objeto.

Por esta ser a expressão da verdade, dou fé firmando o documento.

_

Issari Inara Busmann de Oliveira
Chefe de seção de Patrimônio e Frota

Assinado digitalmente (emissão) por:

Assinante	Data	Assinatura	
Issari Inara Bussmann de O...	12/05/2026 11:38:26	1Doc	ISSARI INARA BUSSMANN DE OLIVEIRA CPF 791.XX...
DANIELLE KONDLATSCH	12/05/2026 15:46:13	1Doc	DANIELLE KONDLATSCH CPF 034.XXX.XXX-51

Para verificar as assinaturas, acesse **https://mafra.1doc.com.br/verificacao/** e informe o código: **E398-248D-D315-DD5F**

Proc. Administrativo 22- 6.898/2026

De: Dircelene P. - PMM-SASH

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 15/06/2026 às 10:01:05

.

_

Dircelene Dittrich Pinto
Secretária Municipal de Assistência Social e Habitação

Proc. Administrativo 23- 6.898/2026

De: Luiz C. - PMM-SADM-DGA-SCL-ACLC

Para: PMM-SASH-CAS - Contratos - Assistência Social - A/C Luan D.

Data: 17/06/2026 às 10:04:26

Prezada:

Solicito o envio das certidões fiscais válidas (Estadual, Municipal, FGTS). da empresa SMART PARTICIPAÇÕESEEMPREENDIMENTOS LTDA para darmos prosseuimento ao processo.

Atenciosamente

_

Luiz Roberto da Costa Ceccon
Pregoeiro Municipal

Proc. Administrativo 24- 6.898/2026

De: Luan D. - PMM-SASH-CAS

Para: PMM-SADM-DGA-SCL-SAC - Central de Análise de Compras - Licitação - A/C Luiz C.

Data: 17/06/2026 às 11:12:02

Prezado

Segue as certidões.

_

Atenciosamente,

Caroline Fernandes Dias
Chefe de Divisão do Suas

Anexos:

CND_ESTADUAL_SMART.pdf
CND_FGTS_SMART.pdf
CND_MUNICIPAL_SMART.pdf

Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

Certidão Negativa

de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
Nº 39719084-20

Certidão fornecida para o CNPJ/MF: **10.262.417/0001-86**
Nome: **CNPJ NÃO CONSTA NO CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS/PR**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba todos os estabelecimentos da empresa e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

Válida até 15/10/2026 - Fornecimento Gratuito

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br

Voltar Imprimir

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 10.262.417/0001-86

Razão social: SMART PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Endereço: R PADRE ANCHIETA 2194 CONJ 701/ BIGORRILHO / CURITIBA / PR / 80730-001

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Servico - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 27/05/2026 a 25/06/2026

Certificação Número: 2026052708261748631899

Informação obtida em 17/06/2026 11:05:25

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: **www.caixa.gov.br**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E DÍVIDA ATIVA MUNICIPAL

Certidão nº: 13.234.896

CNPJ: 10.262.417/0001-86

Nome: SMART PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria Municipal de Finanças e créditos tributários e não tributários inscritos em dívida ativa junto à Procuradoria Geral do Município (PGM).

Esta certidão compreende os Tributos Mobiliários (Imposto sobre serviço - ISS), Tributos Imobiliários (Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU), Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis Intervivos- ITBI e Contribuição de Melhoria), Taxas de Serviços e pelo Poder de Polícia e outros débitos municipais inscritos em dívida ativa.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange todos os estabelecimentos (matriz e filiais) cadastrados no Município de Curitiba.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no endereço https://cnd-cidadao.curitiba.pr.gov.br/Certidao/ValidarCertidao.

Certidão emitida com base no Decreto 619/2021 de 24/03/2021.
Emitida às 10:43 do dia 17/06/2026.
Código de autenticidade da certidão: 87AD7D8C22B444B23817AC8D22863313A8
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Válida até 15/09/2026 – Fornecimento Gratuito

Você também pode validar a autenticidade
da certidão utilizando um leitor de QRCode.