PROCESSO LICITATÓRIO N. 184/2026

INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 57/2026

O MUNICIPIO DE FAXINAL DOS GUEDES, Estado de Santa Catarina, com sede administrativa na Avenida Rio Grande, 50, centro, através do seu Prefeito Municipal, Sr. Jader Adriel Danielli, torna público que realizará LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL NO DISTRITO DA BARRA GRANDE, PARA SUB GABINETE PARA O DIRETOR DISTRITAL, em conformidade com a Lei Federal 14.133 de 1º de abril de 2021.

1. DO OBJETO E JUSTIFICATIVA

1.1 LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL NO DISTRITO DA BARRA GRANDE, PARA SUB GABINETE PARA O DIRETORDISTRITAL

1.2 A presente contratação justifica-se pelo fator de que o Distrito da Barra Grande encontra-se afastado do Centro Administrativo, o que exige o deslocamento frequente dos cidadãos locais para a apresentação de demandas, requerimentos, solicitações de serviços e atendimento junto ao Poder Executivo.

A presente contratação visa promover a infraestrutura física necessária para a instalo do Sub gabinete do Diretor Distrital da Barra Grande, criando um ponto de referência local direto para a população, garantindo:

- Descentralização do atendimento público.
- Facilidade de acesso aos serviços municipais para moradores do Distrito.
- Redução de custos e tempo de deslocamento para a população.
- Aproximação da gestão publica comunitária com as demandas locais.

2. DO FUNDAMENTO DA INEXIGIBILIDADE

2.1 A presente contratação será realizada junto à José Sebastião Cavalheiro, localizada na Rua 1º de Maio, Distrito da Barra Grande, Município de Faxinal dos Guedes, Estado de Santa Catarina, CEP 89.694-000, proprietário do referido imóvel.

2.2 Propõe-se a contratação por **Inexigibilidade de Licitação**, com fulcro no **Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021** (aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha), desde que comprovada a singularidade da localização e avaliado o valor de mercado por laudo técnico.

3. DO VALOR

3.1 O valor total estimado para a locação é de R$ 1.000,00(Um mil reais), por mês, inclusos taxas de energia elétrica e água.

4. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

a) **Da Localização Estratégica e Aderência ao Interesse Público** A escolha do imóvel localizado no endereço Rua 1º de Maio, Distrito da Barra Grande, Município de Faxinal dos Guedes, Estado de Santa Catarina, CEP 89.694-000, fundamenta-se em sua localização estratégica, , tem acesso pela Rodovia FAG - Avelino Bragagnolo, que facilita o atendimento direto aos munícipes e o fluxo diário de servidores, garantindo o pleno atendimento ao interesse público e à eficiência administrativa.

b) Trata-se de edificação nova, pronta para uso, dotada de acessibilidade plena, sanidade estrutural, vagas de estacionamento exclusivas e metragem perfeitamente dimensionada para as atividades previstas, eliminando a necessidade de obras de adaptação ou investimentos complementares por parte do erário.

c) **Da Compatibilidade do Valor Locatício e Razão da Escolha** O valor locatício proposto de **R$ 1.000,00 (um mil reais) mensais** encontra-se estritamente alinhado com o valor de mercado, conforme apurado no Laudo de Avaliação Mercadológica elaborado por Geonorte Projetos Ltda , constante nos autos.

Diante do exposto, restam demonstradas de forma objetiva a localização estratégica, a inexistência de alternativa pública vacante ou privada equivalente que atenda integralmente aos requisitos técnicos e operacionais, e a vantagem econômica para o Município, preenchendo todos os requisitos legais previstos no art. 74, inciso V.

5. DA HABILITAÇÃO

Contrato Social (estatuto, ata ou registo da entidade Cartão CNPJ. Certidão Negativa de Débitos Municipais. Certidão Negativa de Débitos Estaduais. Certidão Negativa de Débitos Federais. Certificado de Regularidade do FGTS. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

6. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1 As despesas dos serviços realizados por força dos serviços a serem contratados, ocorrerão por conta da dotação orçamentária de 2026, Secretaria de Fazenda e Administração.

7. FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias, após o recebimento da Nota Fiscal.

7.2. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pela CONTRATANTE, o valor devido será acrescido de atualização financeira, de acordo com o índice aplicável à espécie.

8. DA FISCALIZAÇÃO:

8.1 Será designado o(a) servidor(a) Carolina Dalla Costa de OLiveira para acompanhar gestão do contrato e a servidor (a) Suyanne Ester dos Santos como fiscal do contrato de prestação dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à

regularização de falhas ou defeitos observados, de acordo com a Portaria Municipal 241/2026.

8.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

8.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano,bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis

9. DASPRERROGATIVASDA CONTRATANTE:

9.1. A empresa contratada reconhece os direitos da contratante concernente a:

9.1.1. Rescindi-lo,unilateralmente, nos casosespecificadosno artigo 104 da Lein° 14.133/2021;

9.1.2. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

9.1.3. Fiscalizara execução do ajuste.

10. SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

10.1.1. Dar causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. Dar causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixarde entregar a documentação exigidapara o certame;

10.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução o objeto sem motivo justificado;

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

10.1.9. Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10. Comportar-sede modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.11 Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores, em qualquer momento da dispensa, mesmo após o encerramento da fase de lances.

10.1.12 Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame. 10.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11. DA ANTICORRUPÇÃO:

11.1. Para a execução deste contrato e/ou instrumento equivalente a este, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

12. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. Em virtude da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD"), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, fica estabelecido que:

12.1.1. A Contratada obriga-se a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como com as determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

12.1.2. O contrato não transfere a propriedade de quaisquer dados ou dos clientes deste para a Contratada.

12.1.3. A Contratada tratará os dados pessoais a que tiver acesso em virtude do contrato apenas para a execução e na medida do necessário para atender as finalidades do objeto contratado.

12.1.4. A administração Pública não autoriza a Contratada a usar, compartilhar ou comercializar quaisquer eventuais elementos de dados, que se originem ou sejam criados a partir do tratamento de dados pessoais objeto do Contrato.

12.1.5. A Contratada não poderá, sem autorização e/ou instruções prévias da Administração Pública, transferir ou, de qualquer outra forma, compartilhar e/ou garantir acesso aos Dados Pessoais ou quaisquer outras informações a terceiros.

12.1.6. A Contratada deverá manter sigilo das operações de tratamento de dados pessoais que realizar em razão do contrato, bem como implementar medidas técnicas e administrativas necessárias para proteger os dados contra a destruição, acidental ou ilícita, a perda, a alteração, a comunicação ou difusão ou o acesso não autorizado, além de garantir que o ambiente (físico ou lógico) utilizado por ela para o tratamento de dados pessoais seja estruturado de forma a atender aos requisitos de segurança, padrões de boas práticas de governança e princípios gerais previstos na legislação e nas demais normas regulamentares aplicáveis.

12.1.7. As obrigações de sigilo e processamento dos dados pessoais impostos à Contratada se estendem a seus prepostos e subcontratados (se autorizado em contrato), garantindo que o acesso aos dados pessoais somente seja concedido às pessoas designadas para executar as atividades descritas no Contrato e que estejam sob obrigação de confidencialidade com relação aos dados pessoais tratados.

Faxinal dos Guedes/SC, 22 de outubro de 2026

JADER ADRIEL DANIELLI:94506086953

Assinado de forma digital por JADER ADRIEL DANIELLI:94506086953
Dados: 2026.10.22 14:13:02 -03'00'

Jader Adriel Danielli
Prefeito Municipal

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1 LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL NO DISTRITO DA BARRA GRANDE, PARA SUBGABINETE PARA O DIRETORDISTRITAL,

Item	Descrição	Und	Quant	Valor unit	Valor Total
01	Locação de sala comercial no Distrito da Barra Grande, para Su b gabinete do Diretor Distrital	Mês	12	R$ 1.000,00	R$ 12.000,00
				R$ 12.000,00	

2. JUSTIFICATIVAE OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 O Distrito da Barra Grande encontra-se afastado do Centro Administrativo, o que exige o deslocamento frequente dos cidadãos locais para a apresentação de demandas, requerimentos, solicitações de serviços e atendimento junto ao Poder Executivo

2.2 A presente contratação visa promover a infraestrutura física necessária para a instalo do Sub gabinete do Diretor Distrital da Barra Grande, criando um ponto de referência local direto para a população, garantindo:

- Descentralização do atendimento público.
- Facilidade de acesso aos serviços municipais para moradores do Distrito.
- Redução de custos e tempo de deslocamento para a população.

3. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Para o pleno atendimento das necessidades do Sub gabinete, o imóvel a ser locado deve preencher os seguintes requisitos mínimos:

Localização: Situado na área urbana do Distrito de Barra Grande, preferencialmente em via de fácil acesso com boa visibilidade e transporte público próximo.

Acessibilidade: Pavimento térreo ou com adaptações (rampas, portas amplas, sanitários adaptados) conforme a norma ABNT NBR 9050, garantindo o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Dimensões e Divisões

- ✓ Área útil estimada entre 40 M^2.
- ✓ Espaço para recepção/atendimento ao público.
- ✓ Sala reservada para o Gabinete do Diretor Distrital.
- ✓ Pelo menos 01 (um) sanitário em condições de uso.

✓ Área de apoio/copa simplificada.

✓ Valor correspondente ao consumo de energia elétrica e água estão incluso no valor do aluguel.

Infraestrutura:

✓ Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de funcionamento.

✓ Pontos para rede de dados/Internet e telefonia.

✓ Boa ventilação e iluminação natural/artificial.

✓ **Situação Regular:** Imóvel regularizado perante os órgãos competentes (habite-se)

O contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela Administração Pública, a qualquer tempo e sem a incidência de multas, penalidades ou indenizações a qualquer título, mediante aviso prévio por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nas seguintes hipóteses:

a) Surgimento ou disponibilização de imóvel público próprio ou adaptado que atenda satisfatoriamente às necessidades do Sub gabinete;

b) Reorganização administrativa, reestruturação da máquina pública ou extinção/mudança de sede da unidade administrativa.

4. LEVANTAMENTODE MERCADO

4.1 Em atendimento ao disposto na legislação vigente e com a finalidade de subsidiar a futura contratação, que consiste na análise das alternativas possíveis e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar (inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021), o valor será conforme orçamento enviado pelos proprietários do imóvel devidamente certificado pela Comissão de Avaliação da Administração Municipal.

4.2 O levantamento teve como objetivo verificar a viabilidade da contratação, bem como identificar os preços praticados no mercado, servindo de subsídio para a estimativa de custos e para a definição do valor de referência da contratação, em conformidade com os princípios da economicidade e da razoabilidado.

5. OBRIGAÇÕES DACONTRATANTE

5.1 São obrigações da Contratante:

5.1.1 Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos;

5.1.2 Proporcionar todas as condições para viabilizar o inicio do fornecimento contratado;

5.1.3 Notificar a empresa contratada de qualquer irregularidade encontrada no fornecimento dos bens/serviços;

5.1.4 Efetuar os pagamentos devidos, nas condições estabelecidas.

5.1.5 Efetuar vistoria do local, juntamente com representante da contratada com analise minuciosa quanto a aparelhos instalados, iluminação, torneiras, piso e segurança do local (janelas, portas);

5.2 A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pela Contratada

com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Referência, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato da Contratada, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

I Cumprir fielmente este Contrato;

II Prestar os esclarecimentos de que forem solicitados pela fiscalização do contratante;

III Fornecer o objeto de acordo com o previsto no edital;

IV Garantir a qualidade dos serviços prestados;

V Manter, durante toda a execução do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas, e todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Licitação;

VI Executar o objeto diretamente, sendo vedada a subcontratação;

VII Comunicar ao contratante, no prazo máximo de 3 dias que antecede a data da locação os motivos que impossibilitem o contrato, com a devida comprovação;

VIII Deve ainda a Contratada:

6.1 Na hipótese de descumprimento da obrigação no prazo assinalado, fica facultado ao Município requerer que ela seja executada às custas do detentor dos preços registrados, descontando-se o valor correspondente dos pagamentos devidos ao detentor dos preços registrados;

6.1.1 O presente TR não será de nenhuma forma, fundamento para a constituição de vínculo trabalhista com empregados, funcionários, prepostos ou terceiros que a CONTRATADA colocar a serviço;

6.2 Fornecer as devidas Notas Fiscais, nos termos da Lei.

6.2.1 Pelos danos causados a terceiros, em qualquer caso, durante a execução dos serviços, bem como a reparação ou indenização sem ônus para o Município;

6.3 A contratada se obriga a agir com zelo e prudência na execução dos serviços da contratação, respondendo exclusivamente por seus atos e de seus prepostos, para o caso de sua ação ou omissão resultar em danos materiais ou morais à administração ou a terceiro, garantindo, inclusive, o direito de regresso, caso a municipalidade seja demandada por tais faltas;

6.3.1 Atender às normas Federais, Estaduais e Municipais regentes do assunto;

6.3.2 Cumpriras determinações da municipalidade;

6.3.3 Realizar vistoria após a locação juntamente com representante da contratada a fim de garantir que o imóvel esteja nas mesmas condições que foi locado.

7. DA SUBCONTRATAÇÃO

7.1 Não será admitida a subcontratação dos serviços.

8. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1 Será designado o(a) servidor(a) Carolina Dalla Costa de Oliveira para acompanhar gestão do contrato e a servidor (a) Suyanne Ester sdos Santos como fiscal do contrato de prestação dos serviços, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados, de acordo com a Portaria Municipal 241/2026.

8.2 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da Contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.

8.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do serviço, indicando dia, mês e ano,bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

9. DO REAJUSTE

9.1 Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de 12 (dose) meses, contado da data de assinatura do contrato.

10. DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias após a emissão da Nota Fiscal, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

11. PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo estimado é de 12 (doze) meses., podendo haver prorrogação comprovada a economicidade e vantajosidade pela Administração.

12. DO RECEBIMENTO

Os serviços/bens serão recebidos pelos fiscais do contrato, quando os mesmos terão prazo de 05 (cinco) dias consecutivos para finalizar a verificação do cumprimento das exigências do edital, do termo de referência e demais documentos que fazem parte do processo.

13. DA JUSTFICATIVA DO PREÇO

Para atestar a compatibilidade do valor contratado com os praticados no mercado local, foram obtidos laudos/pareceres de avaliação imobiliária que balizam o valor locatício para imóveis com

características e dimensões semelhantes às exigidas no Termo de Referência (área útil entre 80 m^2 e 120 m^2, acessibilidade e infraestrutura mínima).

Com base na pesquisa e nos laudos técnicos de avaliação do valor locatício mensal obtidos para a região, apresentaram-se os seguintes valores de referência:

Laudo de Avaliação Geonorte**:** R$ 1.621,00 (um mil, seiscentos e vinte e um reais)

Laudo de Avaliação do Setor Municipal de Engenharia**:** R$ 1.000,00 (um mil reais)

Desta forma, o valor proposto/negociado para a contratação, no montante de R$ 1.000,00[um mil reais], demonstra-se aceitável e vantajoso para a Administração Pública, uma vez que:

- Encontra-se dentro da margem de variação praticada na região do Distrito de Barra Grande para imóveis de porte similar (R$ 1.000,00 a R$ 1.621,00).
- O valor absorve as particularidades exigidas no termo de referência, tais como o custeio de água e energia elétrica inclusos no valor do aluguel, bem como as adequações de acessibilidade (ABNT NBR 9050) e regularidade fiscal/urbanística (Habite-se).

Diante do exposto, resta devidamente **JUSTIFICADO O PREÇO** do presente processo, comprovando-se a razoabilidade do valor frente ao mercado imobiliário local e ao atendimento pleno das necessidades operacionais do Sub gabinete.

14. DA ALTERAÇÃO SUBJETIVA

É admissível a fusão cisão ou incorporação da contratada com outra pessoa jurídica desde que, sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da administração a continuidade do contrato.

15. ESTIMATIVADE PREÇOS E PREÇOS REFERENCIAIS

O custo estimado da contratação é de R$ 1.000,00 (um mil reais) mensal, inclusa taxas de energia elétrica e água.

16. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da aquisição do objeto da presente contratação correrão por conta da dotação específica do Secretaria Municipal de Fazenda e Administração do ano de 2026.

Faxinal do Guedes/SC, 22 de outubro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br
SUYANNE ESTER DOS SANTOS
Data: 22/10/2026 14:20:25-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SUYANNE ESTER DOS SANTOS

Responsável pelo Termo de Referência

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DE SANTA CATARINA

ATESTADO DE HABITE-SE

Com fundamento nos incisos II, III e IV do artigo 108 da Constituição do Estado de Santa Catarina (E.C. 033/2003), na Lei Estadual nº 16.157 de 07/11/2013 e no Decreto Executivo Estadual nº 1.957 de 20/12/2013, atestamos que a edificação abaixo qualificada atende aos padrões mínimos de segurança contra incêndio. Estando apta a ser habitada a partir de: 19/01/2021.

1. IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO - EDIFICAÇÃO

Registro da Endereço (RE): RE8103000080A		
Nome da Edificação: JOSÉ SEBASTIÃO CAVALHEIRO		
Nome Fantasia: JOSÉ SEBASTIÃO CAVALHEIRO		
Logradouro público: RUA 1 DE MAIO		**Nº:**
Bairro: DISTRITO BARRA GRANDE	**Município:** FAXINAL DOS GUEDES/SC	**CEP:** 89694-000
Complemento:	**LAT/LONG:** (-26.783852487381,-52.195533970045)	
Referência:	**Arquivo:**	
Blocos Homologados CBMSC: 0	**Blocos Cadastrados CBMSC:** 1	

2. RESPONSAVEIS PELO IMÓVEL

NR	Nome Completo	CPF
1	JOSÉ SEBASTIÃO CAVALHEIRO	150.267.951-53

3. DADOS DA SOLICITAÇÃO

Protocolo: H8103000056A	**Complexidade:** Baixa Complexidade RPCI-S	**Nº de Blocos:** 1
Área total da solicitação: 120,00 (m²)		
Nome Solicitante: CHARLES LUIZ RABAIOLLI		**CPF/CNPJ :** 023.339.609-81
Data da Solicitação: 07/01/2021	**Quantidade de anexos:** 0	

-> 3.1 DETALHES POR BLOCO

3.1.1. SALAS COMERCIAIS TÉRREO

Área da solicitação: 120,00 (m2)	**Área aprovada:** 120,00 (m2)	**Área do projeto:** 120,00 (m2)
Nº de pavimentos: 1	**Altura:** --	**Área do pavimento Tipo:** 120,00 (m)
Complexidade: Baixa Complexidade RPCI-S	**Carga de incêndio:** Baixa - 300,00 (MJ/m2)	
Tipo da Edificação: ALVENARIA CONVENCIONAL	**Tipo de Escada:** Sem escada	**Quantidade de GlP:** --

OCUPAÇÕES

NR	Ocupação	Destinação	Área do Bloco	Área Solicitada
1	C-1 [Comercial] Comércio com baixa carga de incêndio	outros	120,00 (m²)	120,00 (m²)

RISCOS ESPECIAIS

Nenhum risco especial encontrado para essa solicitação.

SISTEMAS E MEDIDAS DE SEGURANÇA

SISTEMA/MEDIDA	SIGLA	DESCRIÇÃO
Proteção por extintores	PPE	instalar um (1) extintor portátil do tipo Pó ABC com capacidade extintora de 2-A:20-B:C a cada 60m (cobre um raio de 30m). Deverá ainda ter no mínimo 2 unidades extintoras por pavimento, exceto nos locais até 100m². Deverá estar conforme Instrução Normativa 06/DAT/CBMSC.

		Deverá, ainda, realizar as adequações abaixo 1. Possuir piso antiderrapante e incombustível; 2. Não possuir degraus em leque; 3. Devem ter largura mínima de 1,20 m; 4. O guarda-corpo deve ter altura mínima de 1,10 m; 5. O corrimão deve ser contínuo em ambos os lados, e ter altura entre 0,80 m e 0,92 m; 6. Identificar o número do pavimento; 7. Prever sinalização (placa de SAÍDA) com indicação clara do sentido de saída; 8. Devem possuir iluminação de emergência.
Iluminação de emergência	IE	Edificação isenta de iluminação de emergência conforme critérios definidos na Instrução Normativa 11/DAT/CBMSC.
Sinalização de emergência	SEM	Edificação isenta de sinalização de abandono de local conforme critérios definidos na Instrução Normativa 13/DAT/CBMSC.
Instalações de gás combustível (GLP & GN)	IGC	A edificação não fará uso de GLP.

4 RESULTADO DA SOLICITACAO

Resultado : DEFERIDO

Observações: Sistemas Preventivos existentes: SPE, SAL e SIE.

Quartel de XANXERÊ, 19/01/2021

Assinatura Eletrônica

Rodrigo da Silva BRITO - Soldado

NOME

XANXERÊ, 19/01/2021

LOCAL E DATA

Autenticidade: **1a29323f4709c68971a08f2007f8a532c46a0fd0**

ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE FAXINAL DOS GUEDES
Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax – 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br
CEP - 89694-000 - FAXINAL DOS GUEDES - SC.

HABITE-SE

O Prefeito Municipal de Faxinal dos Guedes, SC, de conformidade com o que dispõe o Código Tributário Municipal e Leis Complementares.

Considerando o requerimento do Sr.(a) **JOSÉ SEBASTIÃO CAVALHEIRO** datado de 11/05/2017, tendo em vista o teor do competente laudo pericial do Setor de Obras e Serviços Urbanos

RESOLVE:

CONCEDER HABITE-SE PARA **EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA COM 02 PAVIMENTOS, SENDO O PAVIMENTO TÉRREO COM ÁREA DE 114,60M² E O PAVIMENTO SUPERIOR COM ÁREA DE 182,60M², TOTALIZANDO UMA ÁREA DE 327,20M², LOCALIZADO NO LOTE Nº 03 DA QUADRA N.º 04, NA RUA 01 DE MAIO, NO DISTRITO DE BARRA GRANDE, EM CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE POSTURA MUNICIPAL, NESTE MUNICÍPIO, ESTE IMÓVEL NÃO ESTÁ CADASTRADO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL E A EDIFICAÇÃO POSSUI O Nº 128.**

De acordo com o Plano Físico Territorial Urbano, sujeitando-se ao cumprimento das leis em vigor, e sob. a fiscalização das autoridades competentes.

FAXINAL DOS GUEDES-SC, 12 DE MAIO DE 2017.

Michele Santin

MICHELE SANTIN
Assessora de Planejamento

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

SOLICITANTE: Departamento de Contratos e Licitações

OBJETO: Imóvel situado na Rua 1º de Maio, Distrito Barra Grande – Faxinal dos Guedes/ SC.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação de imóvel.

DATA BASE: Setembro de 2026.

1. INTRODUÇÃO

A presente avaliação tem por objeto a determinação do valor de mercado para locação mensal de uma unidade de uso comercial, com área privativa aproximada de 40,00m², localizada no pavimento térreo de uma edificação residencial, situada no Lote 03, da Quadra 04, na Rua 1º de Maio, Distrito de Barra Grande, Município de Faxinal dos Guedes/SC.

O imóvel é constituído por 01 (uma) sala comercial e 01 (um) banheiro, apresentando características construtivas compatíveis com uso comercial de pequeno porte.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

Imóvel avaliando: Sala comercial localizada no pavimento térreo de edificação de uso predominantemente residencial, com área privativa de aproximadamente 40,00m², constituída por uma sala comercial e 01 (um) banheiro.

Endereço: Rua 1º de Maio, Distrito de Barra Grande, Município de Faxinal dos Guedes/SC.

Lote: Lote nº 03.

Quadra: Quadra nº 04.

Área do lote: 1.000,00m².

Proprietário/Possuidor: José Sebastião Cavalheiro.

CPF/CNPJ: 150.267.951-53.

Situação dominial: Conforme documentação apresentada, o imóvel não possui matrícula imobiliária individualizada, sendo a posse decorrente de contrato de compra e venda.

Finalidade da avaliação: Determinação do valor de mercado para locação da unidade comercial.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada no local e análise das características aparentes do imóvel, a unidade apresenta:

- área privativa da sala de aproximadamente 40,00 m²;
- construção em alvenaria;
- ambiente interno único, destinado à utilização como sala comercial;
- 01 (um) banheiro sanitário;
- revestimento de piso em material cerâmico;
- paredes internas revestidas e pintadas;
- esquadrias em alumínio e vidro;
- portas de acesso em vidro e alumínio;
- janelas proporcionando iluminação e ventilação natural;
- instalações elétricas disponíveis;
- pontos de água;
- iluminação artificial instalada;
- acesso direto pela via pública;
- fachada comercial com boa visibilidade.

Nas condições verificadas, o imóvel apresenta estado de conservação compatível com sua utilização para atividades comerciais ou de prestação de serviços de pequeno porte.

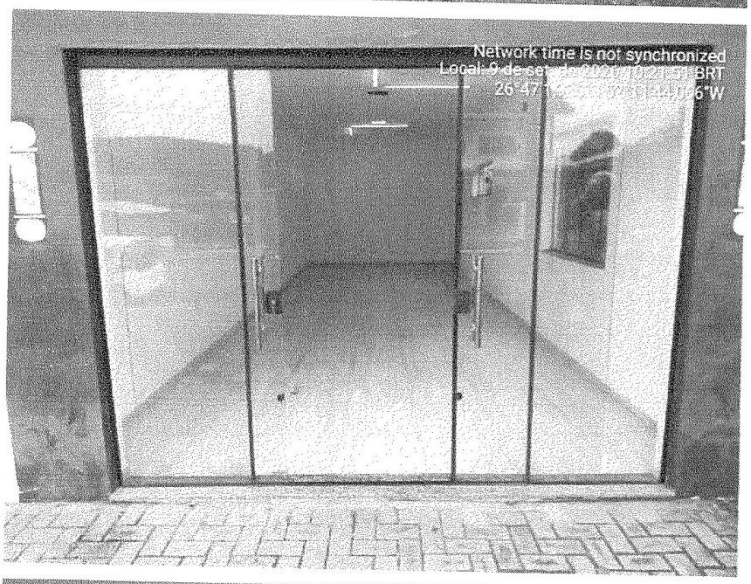
O imóvel encontra-se inserido em área de ocupação predominantemente comercial e residencial do Distrito de Barra Grande, com acesso direto pela Rua 1º de Maio, via urbana pavimentada e passeio público executado em paver. A área dispõe de infraestrutura urbana compatível com a ocupação existente, incluindo rede de distribuição de água, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, sistema de drenagem de águas pluviais, coleta de resíduos sólidos, arborização urbana e sistema individual de esgotamento sanitário.

FAXINAL DOS GUEDES - SC

GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax – 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br
CEP - 89694-000 – FAXINAL DOS GUEDES - SC.



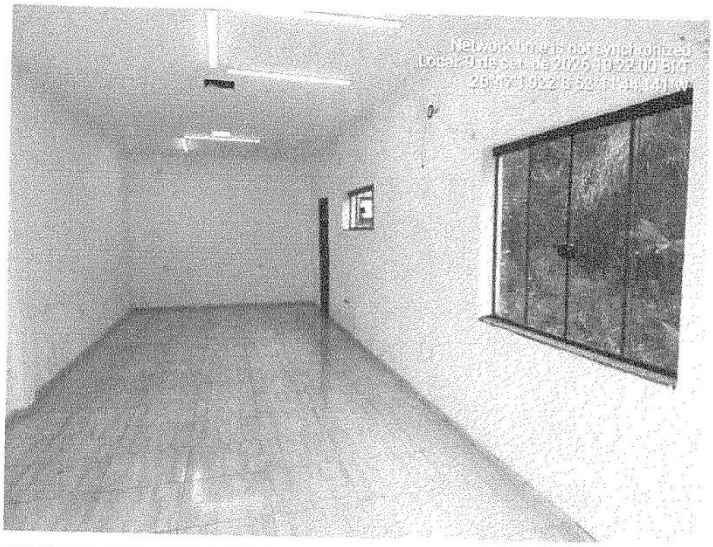


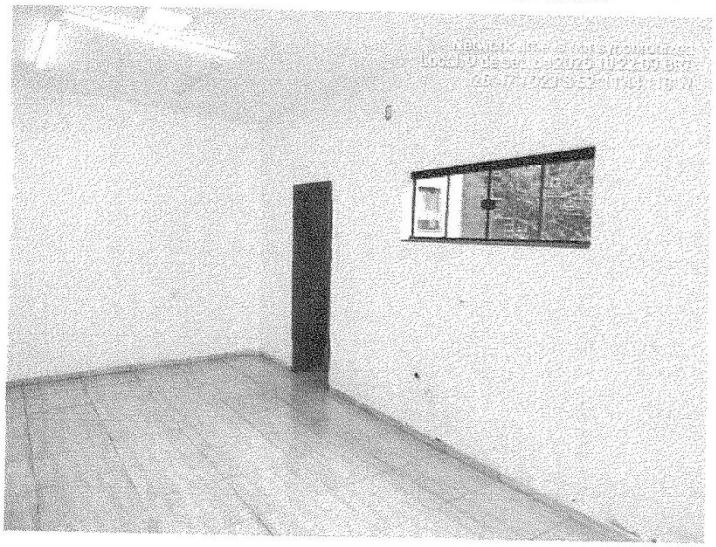


FAXINAL DOS GUEDES - SC

GOVERNO MUNICIPAL

Av. Rio Grande do Sul, 458. Fone/Fax – 0xx49-3436-4300 - www.faxinal.sc.gov.br
CEP - 89694-000 – FAXINAL DOS GUEDES - SC.







4. CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

Como aspecto relevante para a presente avaliação, registra-se que o imóvel não dispõe de banheiro acessível, apresentando instalação sanitária convencional.

Tal característica constitui fator de redução na atratividade e na amplitude de utilização do imóvel, especialmente para atividades que demandem atendimento ao público ou que estejam sujeitas a requisitos específicos de acessibilidade.

Assim, embora o imóvel apresente condições gerais adequadas de utilização, a ausência de sanitário acessível deve ser considerada como fator de ajuste negativo na determinação do valor locativo.

5. SITUAÇÃO DOCUMENTAL

Conforme documentação apresentada para esta avaliação, o imóvel não possui matrícula de inteiro teor, sendo a posse decorrente de contrato de compra e venda. Quanto à regularidade da edificação, foram apresentadas documentação municipal e documentação expedida pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina, incluindo o respectivo atestado relacionado ao habite-se, conforme os documentos disponibilizados para análise.

6. METODOLOGIA

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado considerando as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e pela ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos, observadas as características do imóvel, as condições do mercado imobiliário local e os elementos disponíveis para comparação.

Para determinação do valor locativo, foi adotado, de forma simplificada, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando-se elementos de mercado relativos a imóveis destinados a uso comercial e/ou de prestação de serviços, preferencialmente com características semelhantes quanto à localização, área, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura, acessibilidade e condições de utilização.

A metodologia considera a comparação entre o imóvel avaliando e os elementos disponíveis no mercado, procedendo-se aos ajustes necessários em função das diferenças verificadas entre os imóveis comparáveis e o imóvel objeto desta avaliação.

Na determinação do valor foram considerados, entre outros, os seguintes fatores:

- localização e inserção urbana;
- área privativa;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- condições de acesso e visibilidade;
- disponibilidade de instalações elétricas e hidráulicas;
- existência de banheiro privativo;
- condições de iluminação e ventilação;
- infraestrutura urbana disponível;
- condições de acessibilidade;
- características do mercado locatício local.

Considerando que o imóvel está localizado no Distrito de Barra Grande, apresenta área de aproximadamente 40,00m², encontra-se inserido no pavimento térreo de edificação predominantemente residencial e não dispõe de banheiro acessível, foram considerados ajustes em relação aos imóveis situados em regiões de maior concentração comercial e/ou que apresentem características superiores de infraestrutura e acessibilidade.

Dessa forma, o valor final adotado resulta da ponderação dos elementos de mercado disponíveis e das características específicas do imóvel avaliando.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Considerando as características físicas do imóvel, sua localização, padrão construtivo, estado de conservação, infraestrutura disponível, área de 40,00 m² e as condições observadas no mercado imobiliário local, estima-se o seguinte intervalo para o valor de locação:

Descrição	Valor
Valor locativo do imóvel	R$ 830,00/mês
Estimativa de consumo de água	R$ 50,00/mês
Estimativa de consumo de energia elétrica	R$ 120,00/mês
Valor mensal estimado, incluindo água e energia	R$ 1.000,00/mês
Área do imóvel	40,00 m²
Valor locativo do imóvel por m²	R$ 20,75/m²/mês

O valor de R$ 830,00 mensais corresponde ao valor locativo estimado exclusivamente pela disponibilização e utilização do imóvel. Para fins de composição de valor mensal com despesas de consumo incluídas, foram acrescidas estimativas referentes ao consumo de água e energia elétrica, considerando as características e a área da unidade.

Dessa forma, estima-se o custo mensal total de ocupação do imóvel, incluindo água e energia elétrica, em aproximadamente R$ 1.000,00 (um mil reais).

Ressalta-se que os valores atribuídos ao consumo de água e energia elétrica possuem caráter estimativo, podendo sofrer variações em função da efetiva utilização da unidade, tarifas vigentes e demais encargos incidentes.

8. CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, nas características físicas, construtivas e funcionais do imóvel, na sua localização, nas condições de infraestrutura urbana, no estado de conservação observado e nas referências de mercado consideradas, conclui-se que o valor de mercado estimado para locação do imóvel é de R$ 830,00 (setecentos reais) mensais, correspondente a aproximadamente R$ 20,75/m²/mês.

Considerando a possibilidade de contratação da unidade com inclusão das despesas relativas ao consumo de água e energia elétrica, estima-se adicionalmente o montante de aproximadamente R$ 170,00 (cento e setenta reais) mensais, referente a tais despesas.

Dessa forma, o valor mensal estimado para locação do imóvel, incluindo água e energia elétrica, corresponde a R$ 1.000,00 (um mil reais).

O valor deverá ser entendido como estimativa mensal, considerando que as despesas de consumo podem apresentar variações conforme a utilização efetiva da unidade e as tarifas aplicáveis durante o período contratual.

Faxinal dos Guedes, 10 de Setembro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
TATIANE TREVISAN
Data: 11/09/2026 08:56:44-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Tatiane Trevisan
Comissão permanente de avaliação de bens móveis e imóveis do Município de Faxinal dos Guedes

gov.br Documento assinado digitalmente
SAMANTHA DE CAMPOS DA SILVA
Data: 11/09/2026 16:35:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Samantha de Campos da Silva
Comissão permanente de avaliação de bens móveis e imóveis do Município de Faxinal dos Guedes

JONATAS MAGARINOS:85472913934
Assinado de forma digital por JONATAS MAGARINOS:85472913934
Dados: 2026.09.14 15:30:03 -03'00'

Jonatas Magarinos
Comissão permanente de avaliação de bens móveis e imóveis do Município de Faxinal dos Guedes

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA DE ADEQUAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Administrativo nº 184/2026.
Inexigibilidade nº 57/2026.

1. OBJETO

A presente manifestação técnica tem por finalidade avaliar as condições físicas, estruturais e de localização do imóvel situado na Rua 1 de Maio, Distrito da Barra Grande, Faxinal dos Guedes/SC proposto para locação para o funcionamento de Subgabinete do Diretor Distrital, atendendo às demandas da Administração Municipal.

2. ANÁLISE TÉCNICA

Após vistoria realizada in loco pela engenheira abaixo assinada, no dia 13 de outubro de 2026, constatou-se que o imóvel:

a) Encontra-se em boas condições de conservação e habitabilidade, estruturalmente apto para o uso pretendido;

b) Possui a metragem e a divisão de compartimentos adequadas para a instalação dos serviços públicos a que se destina;

c) Atende aos requisitos básicos de acessibilidade, instalações hidrossanitárias e elétricas necessárias para o pleno funcionamento das atividades;

d) O valor pretendido para a locação encontra-se compatível com a realidade de preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis de padrão semelhante, conforme pesquisa/avaliação anexa ao processo.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, este Departamento de Engenharia ATESTA que o imóvel apresentado é suficiente e adequado para a finalidade de locação pretendida por este Município, prestando-se integralmente ao uso administrativo a que se propõe.

Faxinal dos Guedes/SC, 13 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
SAMANTHA DE CAMPOS DA SILVA
Data: 13/10/2026 16:25:37-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Samantha de Campos da Silva
Assessora de Desenvolvimento Urbano
Engenheira Civil – CREA/SC nº 171344-0

Processo Administrativo nº 184/2026

Inexibilidade nº 57/2026

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE NEPOTISMO E VÍNCULO COM AGENTE PÚBLICO

José Sebadstiao Cavalheiro, inscrita no CPF sob o nº 150.267.951-53 com sede na 1 de Maio, /distrito da Barra Grande, DECLARA expressamente, sob as penas da lei e para os fins de direito, que:

1. Não possui vínculos, seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de agentes públicos ocupantes de cargos em comissão ou função de confiança, ou que exerçam funções na área de licitações e contratos ou na autoridade competente deste órgão/entidade contratante;

2. Nenhum dos seus familiares é servidor público ativo ou ocupa cargo político no âmbito do órgão ou entidade promotora da licitação/contratação;

3. Assume o compromisso de comunicar imediatamente ao órgão contratante qualquer alteração que venha a incorrer nas situações ora vedadas.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente declaração.

Faxinal dos Guedes, 13 de outubro de 2026.

JOSE SEBASTIÃO CAVALHEIRO

CPF: 150.267.951-53

Processo Administrativo nº 184/2026

Inexibilidade nº 57/2026

DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO ART. 14 DA LEI Nº 14.133/2021

O Sr. José Sebastião Cavalheiro, inscrito no CPF sob o nº 150.267.951-53 com sede na Rua 1 de Maio, Distrito da Barra Grande, DECLARA expressamente, sob as penas da lei, que:

1. Cumpre plenamente os requisitos de habilitação exigidos no edital do presente processo licitatório;

2. Não incorre em nenhuma das vedações previstas no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, não havendo nenhum impedimento legal para participar de licitações ou contratar com a Administração Pública;

3. Não se enquadra nas vedações relativas à autoria de projetos, vínculo com agentes públicos ou sanções vigentes de inidoneidade ou impedimento. Por ser expressão da verdade, firmamos a presente declaração.

Faxinal dos Guedes, 13 de outubro de 2026.

JOSE SEBASTIÃO CAVALHEIRO

CPF: 150.267.951-53

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL

DA INEXISTÊNCIA DO IMÓVEL: Que **não existem imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal** que estejam desocupados, disponíveis e que apresentem condições estruturais para atender as necessidades específicas e essenciais da **Administração Municipal** neste momento

DA NECESSIDADE DE LOCAÇÃO: Diante a inviabilidade de atendimento por imóvel público próprio e da necessidade de garantir o atendimento público de qualidade à população do Distrito da Barra Grande, faz-se estritamente necessária a **locação de imóvel de terceiro.**

DA ESCOLHA DO LOCAL: o imóvel a ser locado será definido e selecionado pela Administração Municipal, mediante prévia avaliação técnica de compatibilidade estrutural, funcional, de localização e de economicidade (preço de mercado), de modo a suprir plenamente as demandas operacionais da pasta.

Por ser expressão de verdade, a presente declaração ´firmada para que produza seus efeitos legais e administrativos.

Faxinal dos Guedes, 14 de setembro de 2026.

ILUIR JOSE WILMSEN

GERENTE DE PATRIMÔNIO

GeoNorte
Projetos e Topografia

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

SOLICITANTE: Município de Faxinal dos Guedes/SC
Endereço: Rua 1° de Maio,n°128, Distrito de Barra Grande – Faxinal dos Guedes/SC.

FINALIDADE:

Avaliação de imóvel Urbano para fins de Locação com área de 114,60m².

IDENTIFICAÇÃO e LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Edificação em alvenaria, com 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo com área de 40,00m², localizado no lote n° 03 da Quadra 04, na Rua 1° de Maio, no distrito de Barra Grande, Faxinal dos Guedes/SC.

METODOLOGIA:

O escolhido foi o MÉTODO INVOLUTIVO de dados de mercado, que consiste na técnica utilizada para identificar o valor de mercado do bem em estudo alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modulo de estudo de viabilidade técnico econômico de aproveitamento máximo efetivo.

NÍVEL DE PRECISÃO:

A avaliação foi desenvolvida considerando os procedimentos e critérios estabelecidos pela **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais** e pela **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos**, observando-se a metodologia compatível com a finalidade do trabalho e os dados disponíveis.

ACESSO A ÁREA:

Tem acesso pela Rodovia FAG - Avelino Bragagnolo.

DETERMINAÇÃO DO VALOR ENCONTRADO:

Após análise técnica das características do imóvel, de sua localização e das condições do mercado imobiliário local, considerando os dados e informações disponíveis, estima-se para o imóvel o valor mensal de locação de: **R$ 1.621,00 (mil seiscentos e vinte e um reais).**

O valor apresentado corresponde à estimativa do valor de locação mensal do imóvel na data de referência deste parecer, incluindo as taxas de água e luz e considerando as condições de mercado observadas.

Faxinal dos Guedes/SC, 16 de outubro de 2026.

CARLOS ELISIO STAHELIN:54542065987

Assinado de forma digital por CARLOS ELISIO STAHELIN:54542065987
Dados: 2026.10.16 10:28:31 -03'00'

Carlos Elísio Stähelin
Geonorte Projetos Ltda