EDITAL DE INEXIGIBILIDADE Nº 16/2026

Processo Administrativo n° 16/2026

1. OBJETO DA INEXIGIBILIDADE

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS - SCFV.

A contratação ocorrerá em item único, conforme tabela constante abaixo.

2. MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será realizada mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN	QUANT
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS - SCFV	SERVIÇO	12 MESES

3. PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO CONTRATO

3.1. O(A) locador(a) se obriga a locar o imóvel nos moldes desse instrumento em se concluindo pela contratação, será firmado Termo de Contrato, nos moldes da Minuta em anexo.

3.2. O(A) locador(a) terá o prazo de até **48 horas**, contados a partir da data de sua convocação, para aceitar o instrumento contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

3.3. Antes mesmo da assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste aviso, que deverão ser mantidas pelo locador(a) durante a vigência do contrato.

4. VIGÊNCIA

4.1. O prazo de vigência da contratação será de 05 (cinco) ano, com possibilidade de prorrogação nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

5. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

5.1. Por este instrumento, o(a) locador(a) obriga-se a:

5.1.1. Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);

5.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

5.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;

5.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;

5.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;

5.1.7. Se necessário o locador deverá fazer melhorias na edificação.

6. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

6.1. Por este instrumento, o(a) Locatário(a) obriga-se a:

6.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

6.1.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

6.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

6.1.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente até o dia 12º (décimo sengundo) de cada mês, em favor do(a) Locador(a).

7.2. Nenhum pagamento será efetuado ao(à) Locador(a) enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

7.3. A não disponibilização das informações e/ou documentos exigidos pela municipalidade caracteriza descumprimento de cláusula contratual, sujeitando o(a) Locador(a) à aplicação da penalidade legalmente cabível.

8. FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização será exercida por um representante da contratante, designado por ela, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência à contratante (art. 117, da Lei nº 14.133/2021).

8.2. Tal fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

9. PRERROGATIVAS DO(A) LOCADOR(A)

9.1. O(A) Locador(a) reconhece os direitos do Locatário(a) concernente a:

9.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

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

9.1.3. fiscalizar a 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. Der causa à inexecução parcial do contrato;

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

10.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para 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 ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

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

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

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

10.1.10.1. 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.

10.1.11. 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.

10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 10.1.1 a 10.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12., bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.5. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

10.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

10.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

10.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

10.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.11. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

11. LEI 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. 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. O(A) Locador(a) 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.

13. VINCULAÇÃO

13.1. Respeitando o Princípio da Vinculação, a contratação vincula-se ao Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O procedimento será divulgado no Diário Oficial dos Municípios – DOM e no site do Município de Braço do Norte/SC e no PNCP – Portal Nacional de Compras Públicas.

14.2. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei 14.133/2021.

14.3. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

14.3.1. ANEXO I – Documentação Exigida para Habilitação;

14.3.2. ANEXO II – Estudo Técnico Preliminar;

14.3.3. ANEXO III – Parecer de Avaliação do Imóvel;

14.3.4. ANEXO IV – Termo de Referência;

14.3.5. ANEXO V – Minuta do Contrato.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sra. VANUSA SEBOLD

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO

1. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA JURÍDICA

1.1 Habilitação jurídica:

1.1.1. No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

1.1.2. Em se tratando de Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br;

1.1.3. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

1.1.4. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

1.1.5. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

1.1.6. Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País;

1.1.7. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

1.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

1.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

1.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

1.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

1.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais **ou** municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

1.3. Qualificação Econômico-Financeira:

1.3.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

1.4. Qualificação Técnica

1.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

1.5. Outros Documentos

1.5.1. Certidão Negativa Correcional – TCU;

1.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

1.5.3. Declaração de idoneidade;

1.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação 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;

1.5.5. Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

1.5.6. Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

1.5.7. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

2. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA FÍSICA

2.1 Habilitação jurídica:

2.1.1. Carteira de Identidade;

2.1.2. Título de eleitor e quitação eleitoral;

2.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

2.2.1. CPF e certificado de regularidade;

2.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

2.2.3. Se empregador, Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)/Em caso de não ser empregador, apresentar Declaração;

2.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

2.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

2.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio;

2.3. Qualificação Econômico-Financeira:

2.3.1. Certidão Negativa de Insolvência Civil da Comarca do Domicílio do(a) Locador(a);

2.4. Qualificação Técnica

2.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

2.5. Outros Documentos

2.5.1. Certidão Negativa Correcional – TCU;

2.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

2.5.3. Declaração de idoneidade;

2.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação 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;

2.5.5. Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

2.5.6. Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

2.5.7. Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

Braço do Norte/SC.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sra. VANUSA SEBOLD

ANEXO II – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

VERIFICA-SE A NECESSIDADE DE DISPONIBILIZAÇÃO DE ESPAÇO URBANO ADEQUADO PARA A MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES VINCULADAS AO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS – SCFV, NO ÂMBITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL DO MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE/SC.

As atividades desenvolvidas pelo SCFV demandam ambiente físico compatível com suas finalidades, contemplando áreas para realização de oficinas socioeducativas, atividades coletivas e ao ar livre, atendimento a crianças, adolescentes, idosos e famílias, bem como espaços destinados ao apoio administrativo, logística de embarque e desembarque de usuários e estacionamento de veículos oficiais da Secretaria.

A continuidade da execução dos serviços socioassistenciais pressupõe a existência de estrutura que atenda de forma adequada às necessidades pedagógicas, administrativas e operacionais do programa, garantindo condições seguras, acessíveis e compatíveis com o volume e o perfil do público atendido.

Nesse contexto, a adoção de providências para assegurar a disponibilização de imóvel urbano com características compatíveis mostra-se indispensável para a preservação do interesse público, uma vez que viabiliza a continuidade das ações de proteção social básica, evitando prejuízos à população em situação de vulnerabilidade social e assegurando o regular funcionamento das atividades do SCFV.

2 – PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

A presente contratação está contemplada no Plano Anual de Contratações (PAC), considerando que a demanda decorre da necessidade de continuidade de serviço público essencial já em funcionamento.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos apresentados a seguir visam garantir que o imóvel atenda às demandas operacionais e de atendimento da Secretaria, promovendo um ambiente acessível, seguro, funcional e alinhado às normas de direitos humanos, acessibilidade e gestão pública eficiente.

O primeiro requisito essencial é a acessibilidade plena, em conformidade com a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e a ABNT NBR 9050:2020, para garantir o acesso autônomo e digno de pessoas com deficiência, mobilidade reduzida, idosos e outros grupos vulneráveis. Caso não atenda integralmente, será admitida a realização de adaptações pelo locador, mediante prazo definido em contrato.

O imóvel deve contar com rampas de acesso nas entradas principais, com inclinação, largura e corrimãos adequados; elevadores acessíveis, com dimensões para cadeiras de rodas, sinalização tátil e sonora, caso tenha múltiplos pavimentos; portas e corredores com largura adequadas, respectivamente; banheiros adaptados com barras de apoio e espaço para manobras e sinalizações. Esses elementos são indispensáveis para eliminar as barreiras de acesso observadas na sede atual e assegurar a inclusão.

O espaço físico do imóvel deve ser suficiente e bem distribuído para atender às demandas operacionais e de atendimento da Secretaria. É exigida uma área mínima de 300 m², abrangendo espaços para atendimento ao público, salas administrativas, armazenamento e áreas de convivência para servidores.

O layout deve incluir áreas de atendimento com guichês ou salas que garantam privacidade, especialmente para atendimentos sigilosos, e pelo menos uma sala reservada com isolamento acústico.

A área de espera deve ser ampla, ventilada e equipada com assentos suficientes, com possibilidade de espaço reservado para crianças.

As condições estruturais do imóvel devem garantir segurança e funcionalidade.

O imóvel deve possuir instalações elétricas e hidráulicas modernas, sem sinais de desgaste ou riscos; ausência de infiltrações, rachaduras ou mofo; ventilação e iluminação adequadas, com preferência por luz natural complementada por sistemas artificiais eficientes; e sistemas de prevenção e combate a incêndios, como extintores e saídas de emergência sinalizadas, em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros.

A manutenção estrutural, como reparos em telhado ou sistemas, deve ser de responsabilidade do proprietário, reduzindo custos operacionais para a Secretaria.

A localização do imóvel é um fator crítico para facilitar o acesso da população, especialmente de grupos vulneráveis. O imóvel deve estar situado em perímetro urbano, preferencialmente na região central, dotados de serviços públicos essenciais, como unidades de saúde.

A área deve ser segura, com boa iluminação pública e baixo índice de criminalidade, e permitir a instalação de placas institucionais para fácil identificação.

O contrato de locação deve prever um prazo inicial, com possibilidade de renovação, e permitir pequenas adaptações para atender às normas de acessibilidade, se necessário.

O valor do aluguel deve ser compatível com os preços de mercado, conforme pesquisa preliminar, e alinhado ao orçamento da Secretaria. A responsabilidade pela manutenção estrutural deve recair sobre o proprietário, enquanto a Secretaria assume custos operacionais, como limpeza.

Esses requisitos asseguram que o imóvel atenda às necessidades da Secretaria, proporcionando um ambiente acessível, seguro e funcional, capaz de promover um atendimento digno, inclusivo e eficiente à população.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Dimensionamos os elementos quantitativos principais, como área do imóvel, número de usuários a serem atendidos, duração do contrato e eventuais adaptações, para embasar o planejamento orçamentário e a contratação, garantindo adequação às demandas da Secretaria e à economicidade, destaca-se o seguinte:

A primeira quantidade a ser estimada refere-se à área mínima necessária para o imóvel. Com base nas demandas operacionais e de atendimento da Secretaria, o imóvel deve possuir pelo menos 380,00m² de área útil, essa metragem abrange espaços essenciais, incluindo áreas de atendimento ao público. A estimativa considera a necessidade de um layout funcional que supere as limitações de espaço da sede atual, permitindo privacidade, conforto e possibilidade de expansão futura.

Outro aspecto quantitativo é a capacidade de atendimento diário do imóvel. O SERVIÇO DE CONVIVENCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS – SCFV atende, em média, 160 usuários semanal, com picos de até 230 em períodos de maior demanda, como durante a concessão de benefícios ou programas sociais sazonais. Assim, o imóvel deve suportar um fluxo de aproximadamente 1.000 atendimentos mensais, considerando até 25 dias úteis por mês. Para isso, o espaço de atendimento ao público deve incluir espaço adequado para instalações de estações de atendimento e salas reservadas para atendimentos sigilosos, cada uma com capacidade para uma equipe de dois servidores.

A estimativa também considera a quantidade de servidores que utilizarão o imóvel. O SCFV conta com uma equipe de aproximadamente 09 servidores, incluindo assistentes sociais, administrativos e pessoal de apoio, que necessitam de estações de trabalho adequadas. O imóvel deve oferecer, salas administrativas ou estações de trabalho, com espaço para equipamentos como computadores, impressoras e arquivos. Além disso, é necessário prever uma sala de reuniões com capacidade para até 15 pessoas, para atividades de planejamento e capacitação, e uma área de convivência para pausas e refeições.

Essas quantidades foram estimadas com base nas necessidades operacionais da Secretaria, no fluxo de atendimento atual e projetado, e nas exigências de acessibilidade e funcionalidade definidas nos itens anteriores. A definição precisa dos valores, como o custo do aluguel e das adaptações, será apurada em etapas posteriores, a serem conduzidas por uma comissão especial. Essa estimativa inicial serve como base para o planejamento da contratação, garantindo que o imóvel atenda às demandas do SCFV de forma eficiente e econômica.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O levantamento de mercado realizado para esta etapa, baseou-se em uma análise aprofundada do segmento imobiliário comercial em Braço do Norte e regiões adjacentes, considerando o contexto da necessidade identificada. Foram consultadas fontes diversas, incluindo portais imobiliários, editais de licitações públicas e publicações sobre tendências em infraestrutura, para identificar opções que promovam o melhor custo-benefício. Cada alternativa foi analisada considerando suas vantagens, desafios e viabilidade, com base em critérios como custo, prazo, adequação às necessidades e impacto na prestação de serviços.

Alternativa 1: Compra de um Imóvel Comercial

A compra de um imóvel comercial consiste na aquisição de um prédio ou sala já existente, que possa ser adaptado para as necessidades da Secretaria. Essa solução elimina custos recorrentes com aluguel, garantindo estabilidade e controle total sobre o espaço. A propriedade permite personalizações sem as restrições típicas de contratos de locação e pode representar uma valorização patrimonial para o município. Contudo, o alto custo inicial de aquisição pode ser um obstáculo, especialmente em contextos de restrições orçamentárias.

O processo de compra envolve etapas complexas, como prospecção, avaliação técnica e licitação, o que pode prolongar a implementação. Além disso, a Secretaria assumiria a responsabilidade pela manutenção do imóvel, gerando custos operacionais contínuos. Encontrar um imóvel que atenda

plenamente às exigências de acessibilidade, espaço e localização dentro do orçamento disponível também pode ser desafiador.

Alternativa 2: Locação de um Novo Imóvel Comercial

A locação de um novo imóvel comercial envolve a identificação e aluguel de uma sala ou prédio que atenda às necessidades da Secretaria, incluindo acessibilidade plena, espaço adequado, infraestrutura moderna e localização estratégica. Essa alternativa oferece rapidez na implementação, já que o mercado imobiliário geralmente dispõe de opções prontas ou que demandam pequenas adaptações, permitindo a ocupação em curto prazo. Além disso, a locação proporciona flexibilidade, possibilitando ajustes futuros em caso de mudanças nas demandas da Secretaria, e apresenta um custo inicial reduzido em comparação com outras opções.

Em muitos casos, a manutenção estrutural é responsabilidade do proprietário, aliviando encargos financeiros da administração pública. No entanto, os custos recorrentes de aluguel podem impactar o orçamento a longo prazo, e alguns imóveis podem exigir reformas para atender às normas de acessibilidade, como a Lei Brasileira de Inclusão (Lei nº 13.146/2015) e a ABNT NBR 9050. Contratos de locação também podem impor restrições, como prazos mínimos ou limitações para modificações no espaço.

A alternativa de aquisição de imóvel, embora possível, mostra-se menos vantajosa no cenário atual, tendo em vista o elevado custo inicial de investimento, a necessidade de expressiva disponibilidade orçamentária, bem como a incidência de despesas adicionais relacionadas a adequações estruturais, manutenção contínua e encargos patrimoniais, fatores que podem comprometer a eficiência na aplicação dos recursos públicos.
No que se refere à disponibilidade de imóveis urbanos no Município, verificou-se, a partir de visitas técnicas e consultas realizadas junto a diversas imobiliárias e proprietários da região, a dificuldade de identificação de espaços que atendam, de forma simultânea e adequada, às exigências físicas, operacionais e funcionais necessárias à execução das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

Nesse contexto, apesar da dificuldade, a alternativa de utilização de imóvel por meio de aluguel apresenta-se como a opção mais adequada e economicamente vantajosa, por proporcionar maior flexibilidade administrativa, menor impacto orçamentário imediato e evitar a imobilização de recursos públicos em bem permanente.

Apesar da dificuldade de encontrar um imóvel urbano apto a atender a necessidade da Secretaria de Assistência Social. Verificou-se que o imóvel sob matrícula nº 12.911 atende plenamente às necessidades do serviço, uma vez que possui estrutura compatível com as atividades desenvolvidas, encontrando-se apto à manutenção das ações socioassistenciais.

Dessa forma, considerando os aspectos econômicos, operacionais, sociais e de eficiência administrativa, bem como a escassez de imóveis disponíveis que atendam às exigências do SCFV no Município, conclui-se que a alternativa de aluguel do imóvel mencionado mostra-se a solução mais vantajosa para a Administração Pública, assegurando o interesse público e a continuidade dos serviços socioassistenciais prestados à população.

6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de valores será definida em etapa posterior, mediante pesquisa de mercado detalhada a ser conduzida pela comissão especial designada. Essa pesquisa contemplará imóveis que atendam aos requisitos estabelecidos, assegurando a economicidade e a compatibilidade com os preços praticados no mercado local. Até a conclusão dessa pesquisa, não se fixa valor estimado, considerando tratar-se apenas de etapa preliminar de planejamento.

Os custos operacionais, como limpeza, energia elétrica, água e manutenção de rotina, não serão incluídos na estimativa, pois serão absorvidos pelo orçamento regular da Secretaria, conforme ocorre na sede atual. No entanto, o contrato de locação deverá estipular que a manutenção estrutural (reparos em telhado, instalações elétricas e hidráulicas) seja de responsabilidade do proprietário, minimizando despesas adicionais para a administração pública.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na locação de imóvel urbano destinado à manutenção das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV.

A contratação visa assegurar espaço físico adequado para o desenvolvimento contínuo das ações socioassistenciais, garantindo a oferta regular dos serviços, o atendimento à população usuária e o suporte às atividades administrativas da Secretaria Municipal de Assistência Social.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Após análise técnica, conclui-se que o parcelamento do objeto não é aplicável à presente contratação, uma vez que se trata de locação de um único imóvel, indivisível por sua natureza.

O parcelamento é inviável técnica e operacionalmente, pois comprometeria a continuidade e a organização das atividades do SCFV, não atendendo ao interesse público nem aos objetivos da contratação.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a contratação, espera-se garantir a continuidade das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, assegurando atendimento regular e adequado aos usuários do serviço.

A locação do imóvel permitirá a manutenção das ações de proteção social básica, contribuindo para o fortalecimento de vínculos familiares e comunitários, a inclusão social e a melhoria da qualidade dos serviços prestados à população.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Algumas providências serão necessárias antes da assinatura do contrato de locação do imóvel garantir a continuidade das atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV. Essas ações preparatórias visam assegurar a conformidade legal, a viabilidade técnica e financeira, e a eficiência da contratação, alinhando-se aos princípios da administração pública.
A primeira providência essencial é a realização de avaliação técnica in loco do imóvel, envolvendo profissionais qualificados, como engenheiros e arquitetos, para verificar as condições estruturais, de acessibilidade e de infraestrutura. Essa vistoria incluirá medições precisas da área útil, testes de funcionalidade de rampas, e análise de riscos potenciais, como sistemas elétricos e hidráulicos. Caso sejam identificadas necessidades de adaptações, como instalação de sinalização ou ajustes em banheiros, será elaborado um orçamento preliminar para essas intervenções.

Adicionalmente, a indicação e formalização do fiscal do contrato ocorrerá no ato da assinatura, garantindo que o responsável já esteja designado e apto a acompanhar a execução desde o início da vigência.

Essas providências garantem uma contratação segura e eficiente, reduzindo riscos de questionamentos judiciais ou ineficiências operacionais. Com a conclusão dessas ações, a Secretaria estará preparada para a assinatura do contrato, iniciando a ocupação do novo imóvel e a prestação de serviços em condições ideais para a população.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A presente contratação pode ser realizada de forma autônoma, não havendo necessidade de contratações correlatas ou interdependentes para sua efetiva execução, uma vez que a estrutura administrativa necessária já se encontra disponível na Secretaria Municipal de Assistência Social.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A análise dos impactos ambientais considera as características da locação, as adaptações previstas para o imóvel e o uso contínuo do espaço, visando garantir a conformidade com as normas ambientais e a sustentabilidade na execução do contrato.

Como o objeto da contratação é a ocupação de um espaço preexistente, não são esperados impactos ambientais diretos significativos, como desmatamento, alteração de ecossistemas ou grandes emissões de carbono. O principal foco ambiental recai sobre a escolha de um imóvel com infraestrutura eficiente e a gestão sustentável de seu uso, alinhada às diretrizes da Política Nacional de Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981) e aos princípios de sustentabilidade.

Também não são previstos impactos ambientais operacionais significativos, como poluição do solo, água ou ar, uma vez que a atividade da Secretaria envolve serviços administrativos e de atendimento, sem processos industriais ou uso de substâncias perigosas. Caso o imóvel selecionado esteja em área urbana consolidada, como exigido, não haverá interferência em áreas de preservação permanente ou ecossistemas sensíveis.

Além disso, será priorizada a escolha de imóvel que disponha de práticas de sustentabilidade, como eficiência energética (iluminação LED, ventilação natural), coleta seletiva e sistemas que reduzam o consumo de recursos, em conformidade com o art. 25 da Lei nº 14.133/2021

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se viável sob os aspectos técnico, econômico e administrativo. O imóvel objeto da locação atende plenamente às necessidades do SCFV, e há previsão de dotação orçamentária específica para custear a despesa.

Dessa forma, a locação constitui a solução mais adequada para garantir a continuidade dos serviços socioassistenciais, atendendo ao interesse público e às diretrizes da política municipal de assistência social.

Francisco Anderson Pereira de Morais
Gestão Preparatória Social

ANEXO III – PARECER DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO

PORTARIA Nº 1.017/2025 DE 30 DE JULHO DE 2025

1. DADOS INICIAIS

1.1. Interessado:

Município de Braço do Norte/SC

CNPJ: 82.926.551/0001-45

1.2. Protocolo Digital:

Protocolo Digital 2.405/2025.

Memorando interno 15.813/2025.

1.3. Objetivo da Contratação:

Locação de imóvel para atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV da Secretaria de Assistência Social.

1.4. Dados dos Imóveis:

- Sala Comercial Térrea, matrícula nº 12.911 L2 “AAH”;

Endereço: Rua Teodoro Bernardo Schlickmann, nº 76, Centro, Braço do Norte/SC; Proprietário:

Nevia Philippi

1.5. Finalidade do Parecer:

Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, em conformidade com o Art.

51 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

2. VISTORIA

A comissão efetuou visita ao imóvel na tarde do dia 09 de outubro de 2025 constatando que a edificação já se encontra locada e ocupada pelo Município, conforme Registro Fotográfico (Anexo 02) e que é composta por duas matrículas.

A matrícula de nº 12.911 L2 "AAH" diz respeito a terreno com 1.025,42m² e construção térrea em alvenaria com aproximadamente 380,00m² atualmente utilizada para o

desenvolvimento de atividades do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculo – SCFV da Secretaria de Assistência Social. A referida edificação é composta pelos ambientes de: 02 (duas) salas de atendimento, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) sala de técnicos, recepção, depósito, circulação, refeitório e 01 (uma) sala sem acesso do Município utilizada pelo proprietário para a guarda de pertences (tal situação deverá ser regulariza conforme indicação nas considerações finais deste parecer).

3. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Trata-se da obtenção do valor de mercado de locação mensal do imóvel por meio de Laudo Técnico (Anexo 03) em conformidade com a NBR 14.653 partes 1 e 2.

Para a determinação do valor desta avaliação foi utilizado o **MÉTODO EVOLUTIVO** com o tratamento estatístico por inferência estatística das amostras pesquisadas, obtendo-se um diagnóstico do mercado imobiliário local.

O valor médio calculado foi de R$ 4.075,39 (quatro mil e setenta e cinco reais e trinta e nove centavos), sendo que por arredondamento, propõe-se o valor de locação mensal de **R$ 4.440,00 (quatro mil quatrocentos e quarenta reais)**, podendo ser utilizado o campo de arbítrio de 15% (NBR 14.653-2) conforme tabela abaixo:

	Total (R$)	**Amplitude**
Mínimo	R$ 3.464,08	-15%
Calculado	R$ 4.075,39	---
Máximo	R$ 4.686,70	15%
Valor adotado: R$ 4.440,00		

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Na vistoria efetuada no 09 de outubro de 2025 foi observado que o terreno se encontra limpo e bem cuidado e a construção não possui manifestações patológicas graves e nem vícios construtivos.

No entanto, a edificação se encontra em estado de conservação a desejar, principalmente quanto às pavimentações em taco de madeira (peças soltas) e o aspecto visual das pinturas interna e externa. Como a edificação está locada pelo Município a aproximadamente 8 anos (desde 2017), tal manutenção é de responsabilidade da Prefeitura.

5. CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Conforme vistoria in loco, foi constatado a necessidade de garantir a acessibilidade na edificação, mais especificamente em relação a adaptação de pelo menos um dos banheiros em conformidade com a NBR 9050.

A partir desta necessidade elencada e o quantitativo dos serviços efetuados, foi elaborada uma Planilha Orçamentária utilizando como fontes de pesquisas de preços oficiais com majoração de 21,26% de BDI, e tendo como valor total ESTIMADO o custo de **R$ 4.445,83** (Quatro mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três), conforme Anexo 04.

6. PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Em virtude de o Município já ser responsável pelos serviços de manutenção das pavimentações em taco de madeira e das pinturas interna e externa da edificação, as obras de adaptação de um dos banheiros quanto à acessibilidade podem ser somadas a lista dos serviços a serem executados e ficarem a cargo da Prefeitura por meio de uma única contratação de pequenos reparos.

No entanto, os custos relativos à adaptação do banheiro devem ser descontados do proprietário de forma parcelada dos futuros aluguéis a serem pagos pelo Município.

7. PARECER FINAL

Diante do exposto, **essa comissão conclui** que o **imóvel 01** com área privativa de 380,00 m² de e área 1.025,42m² de terreno pertencente a Matrícula nº 12.911 L2 "AAH", situado na Rua Teodoro Bernardo Schlickmann, nº 76, Bairro Centro, Braço do Norte/SC, possui valor de **locação mensal de R$ 4.440,00 (quatro mil e quatrocentos e quarenta reais)**, em estado de conservação a desejar por falta de manutenção pelo Município, e necessitando de

adaptações com custos ESTIMADOS na ordem de **R$ 4.445,83** (Quatro mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e oitenta e três), a serem efetuadas pelo Município e descontados de forma parcelada do proprietário dos futuros aluguéis a serem pagos.

Em paralelo, o proprietário deverá desocupar uma das salas da edificação (conforme constatado em vistoria) e deixa-la livre para a utilização pelo Município.

Braço do Norte/SC, 29 de janeiro de 2026.

DIEGO STEFFEN MORAIS

NEOLONE SOETHE SCHLICKMANN

RICHARD PICOLO TRAMONTIN

Anexo 01

(Portaria Nº 1.017/2025)

PORTARIA Nº.1.017/2025.
DE 30 DE JULHO DE 2025.

"NOMEIA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO PARA ATUAR EM LICITAÇÕES DE BENS E SERVIÇOS ESPECIAIS DE ACORDO COM A LEI Nº.14.333/2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

LAURO BOEING JUNIOR, Prefeito Municipal de Braço do Norte, no uso de suas atribuições que lhe confere a Lei Orgânica Municipal, e,

CONSIDERANDO o Protocolo Cidadão 2.405/2025, Sistema 1DOC, solicitando nomear comissão especial para atuar nas contratações e avaliações de bens e serviços especiais, baseados na Lei nº.14.333/2021,

RESOLVE:

Art.1º Nomear os seguintes servidores públicos municipais Richard Picolo Tramontin, Engenheiro Civil, Diego Steffen Morais, Arquiteto e Neolone Soethe Schlickmann, Analista Administrativo e Financeiro, para atuarem na Comissão Especial de Contratação, responsáveis pela avaliação dos Contrato nº.15-2022, Objeto: "LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL SOB A MATRÍCULA 12.911, SITUADO NA RUA TEODORO BERNARDO SCHLICKMANN, BAIRRO CENTRO, PARA O DESENVOLVIMENTO DE ATIVIDADES DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO- SCFV, DA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL; Contrato nº.13-2023, Objeto: "LOCAÇÃO DE UM TERRENO URBANO SOB A MATRÍCULA 23-889, SITUADO NA RUA TEODORO BERNARDO SCHLICKMANN, BAIRRO CENTRO, PARA FUNCIONAMENTO DE ESTACIONAMENTO PARA SECRTARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL".

Art.2º O servidor nomeado para essa função, receberá gratificação fixada em 200 UFRMs, por cada procedimento de contratação e avaliação.

Art.3º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal, em 30 de julho de 2025.

LAURO BOEING JUNIOR
Prefeito Municipal

DÉBORA RODRIGUES DOS SANTOS PINTER
Secretário Administração e Fazenda

Registre-se e publique-se.

Assinado por 2 pessoas: DÉBORA RODRIGUES DOS SANTOS PINTER e LAURO BOEING JUNIOR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://bracodonorte.1doc.com.br/verificacao/E313-6593-D5C4-AF77 e informe o código E313-6593-D5C4-AF77

Anexo 02

(Registro Fotográfico)

Relatório Fotográfico 01 ao 20: Fotografias das áreas externas e internas do imóvel a ser locado pelo Município.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



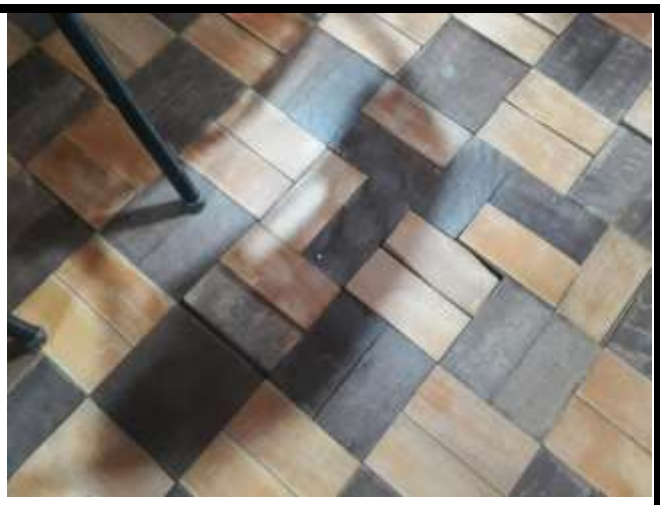
Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



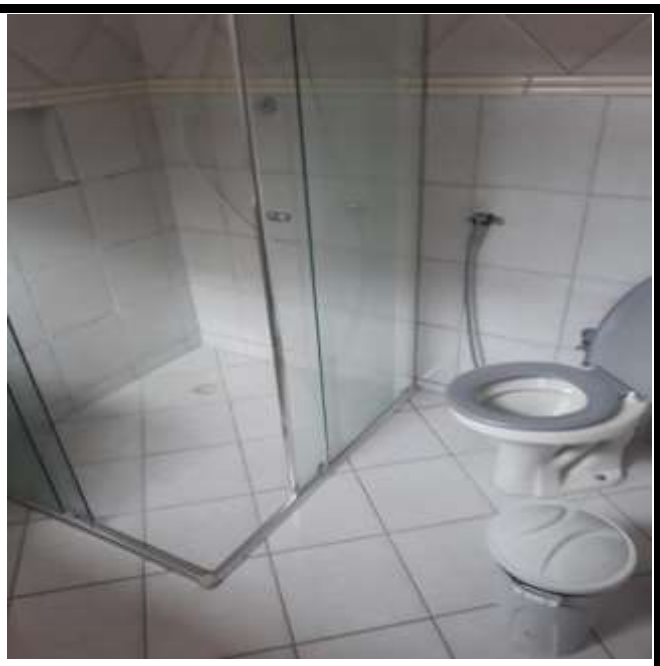
Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



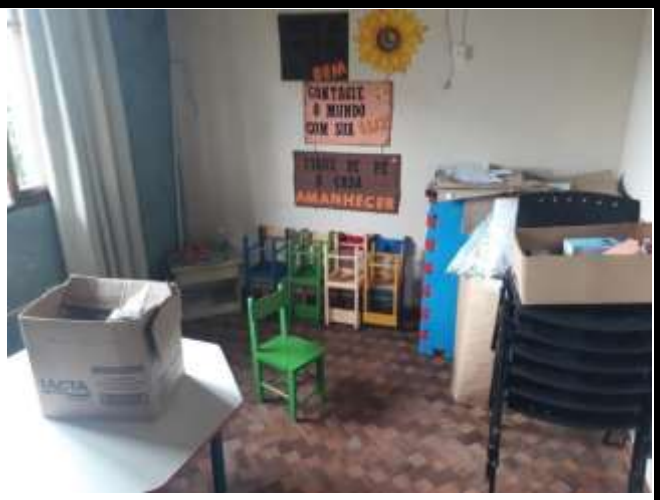
Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



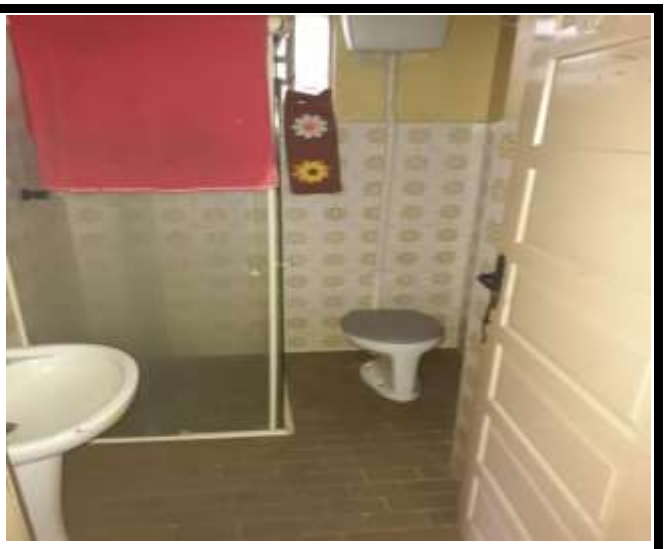
Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



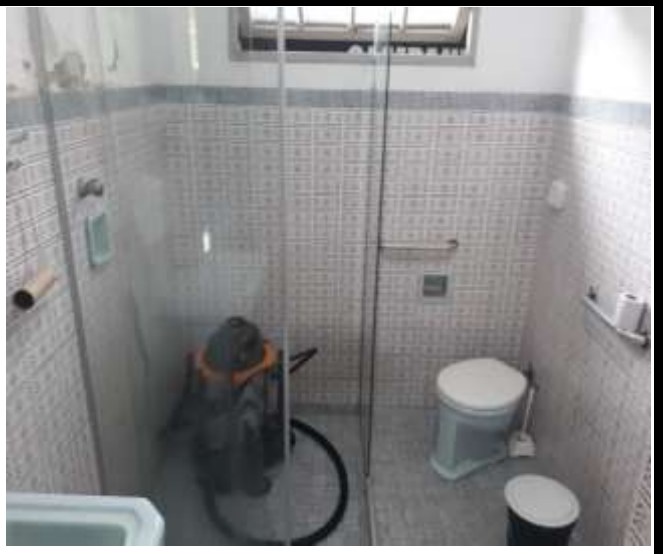
Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.



Fonte: Autor, 09 de outubro de 2025.

Anexo 03

(Laudo de Avaliação)

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Teodoro Bernardo Schlickmann, nº 76, Bairro Centro, Braço do Norte/SC**	
Cidade **Braço do Norte**	UF **SC**
Objetivo da Avaliação **Determinação do valor de locação do imóvel 01**	

Finalidade da Avaliação **Valor de Locação do imóvel 01**	
Solicitante e/ou Interessado **Prefeitura Municipal de Braço do Norte**	
Proprietário **Nevia Philippi**	

Tipo de Imóvel **Imóvel 01**	Áreas do imóvel (m²) **Imóvel 01: 1.025,42 m²** **Benfeitoria: 380,00 m², sendo 280,00 m² equivalente;**

Metodologia **Método Evolutivo**	Especificação (fundamentação/precisão) **Grau de Fundamentação II**
Valor de Locação do Imóvel **R$ 4.440,00**	Classificação quanto a liquidez do Imóvel **Média**

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Braço do Norte

CNPJ: 82.926.551/0001-45

Localização: Avenida Felipe Schmidt, 2070, Centro

02. FINALIDADE

Valor de Locação do imóvel.

03. OBJETIVO

Determinação do valor de locação do imóvel.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI dos imóveis nº 12.911 L2 “AAH”.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 09 de outubro de 2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

Para elaboração do presente laudo, a NBR 14.653-1 menciona que sempre que possível deve ser dado preferência a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para elaboração de uma avaliação, neste caso foi feita uma investigação de dados de mercado e não foi obtivo sucesso devido a pequena demanda de imóveis semelhantes ofertados no Município de Braço do Norte.

Para tanto após frustrada a utilização do Método preferencialmente recomendado pela norma, foi utilizado o Método Evolutivo também presente na NBR 14.653-1, onde a edificação em análise é uma EDIFICAÇÃO COMERCIAL.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Edificação comercial.
- Matrícula 01 n.º 12.911 L2 “AAH”.

- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se totalmente concluído e ocupado.
- Endereço: Rua Teodoro Bernardo Schlickmann, nº 76, Bairro Centro, Braço do Norte/SC.
- Cidade: Braço do Norte/SC.
- Área da matrícula 01 (m²): 1.025,42 m².
- Área da benfeitoria (m²): 380,00 m².

Caracterização da região:

O imóvel está localizado entre a Zona Urbana de Ocupação Prioritária I, do Município de Braço do Norte, com infraestrutura completa (água, energia elétrica, pavimentação em revestimento asfáltico e coleta de lixo) e facilidade de acesso pela Avenida Nereu Ramos, localizado no Bairro São Basílio. A região é formada por construções de padrão construtivo médio, salas comerciais, posto de combustível e residências unifamiliares e multifamiliares, possuindo intensidade de tráfego de veículos e pedestres alto.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel é caracterizado como uma edificação térrea de padrão baixo, onde é composta pelos ambientes de: 02 (duas) salas de atendimento, 04 (quatro) banheiros, 01 (uma) sala de técnicos, recepção, depósito, circulação, refeitório e 01 (uma) sala não utilizada. Construído em alvenaria e estrutura de concreto armado, com telhado em madeira de lei e telhas cerâmicas. O estado de conservação aparente foi considerado ruim, sendo que a edificação foi construída antes de 2006, conforme Google Earth.



Especificações técnicas:

- Esquadrias em madeira de lei.
- Piso: cerâmico e tacos de madeira.
- Paredes externas e internas: revestimento em tinta acrílica.
- Teto em forro de madeira.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Braço do Norte possui uma população de aproximadamente 33.773 habitantes, conforme IBGE/2022. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias, porém para esse tipo de edificação e para essa finalidade de locação, no Município de Braço do Norte é média.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é média e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada média.

Foi utilizado o Método Evolutivo, pois não foi possível obter amostras de mercado com características compatíveis com imóvel avaliando.

A liquidez do mercado é média para locação deste tipo de edificação.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "**Método Evolutivo**", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home" com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 16 a 20 de junho de 2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias, sites especializados e site de corretores de imóveis. No total foram pesquisados 70 dados de mercado e efetivamente utilizados foram 36).

- **Para o Imóvel 01 tem-se:**

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Total**: Variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 250,00 m² a 620,00 m².
- **Bairro:** variável independente códigos alocados que classifica a região do imóvel de acordo com sua localização. Onde 1 foram considerados os bairros Bela Vista, Lado da União, São Januário, Avistoso, Vila Nova, Santa Luzia,

  Sertão do Rio Bonito e Travessão, por terem menor potencial de valorização, 2 foram considerados os bairros Uruguaia, São Francisco de Assis e Santa Augusta, por terem valorização intermediária, 3 os bairros Rio Bonito, São Basílio, Trevo e INSS, por ter valorização alta e 4 os bairros Centro e Nossa Senhora de Fátima, por terem capacidade de valorização muito alta.
- **Testada:** Variável independente quantitativa que determina o tamanho da testada do imóvel sendo quanto maior, mais valioso é o terreno. Amplitude da amostra: 12,00 m a 23,30 m.
- **Esquina:** Variável independente dicotômica, que informa se o imóvel é de esquina ou não, sendo 1 para imóveis de esquina e 0 para imóveis de meio de quadra.
- **Pavimentação**: Variável independente dicotômica, que informa se o acesso ao imóvel é em rua pavimentada ou não, sendo 1 para rua pavimentada e 0 para rua não pavimentada.

- **Valor Unitário (R$/m²)**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de venda total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R$ 304,95 a R$ 1.444,44.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado nos Apêndices.

08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Fundamentação do Método Evolutivo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Fundamentação do Método da Quantificação do Custo

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintéticos	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado

3	Depreciação física	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada.

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Fundamentação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado IMÓVEL 01

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II*

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS:

• Avaliação do Imóvel 01:

Variável	
Área Total	1.025,42
Bairro	1,0
Pavimentação	1,0
Testada	17,00

Esquina	0

Obs* Os itens com asterisco (*) foram retirados dos cálculos.

Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
347,60	308,57 (-11,23%)	397,94 (+14,48%)

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R$/m²)	Total (R$)	Amplitude
Mínimo	R$ 295,46	R$ 302.969,80	-15%
Calculado	R$ 347,60	R$ 356.435,06	---
Máximo	R$ 399,74	R$ 409.900,32	15%
Valor adotado: R$ 356.435,06			

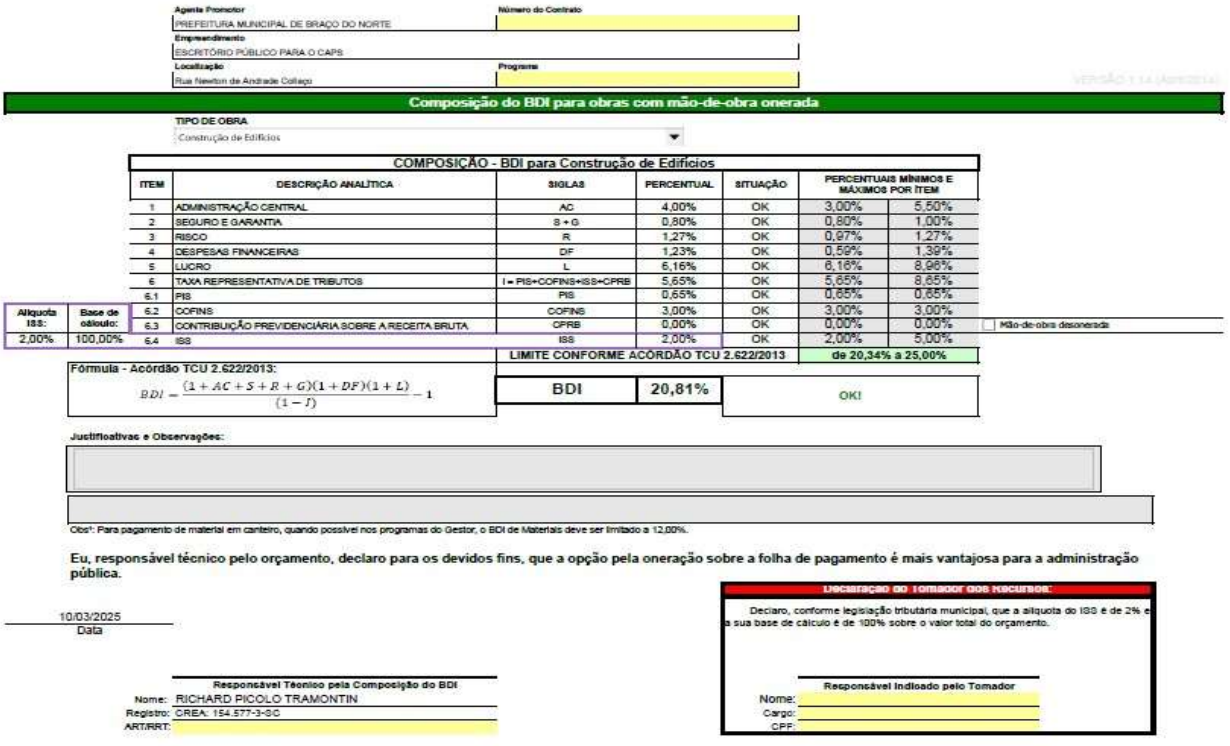
Foi utilizado o campo de arbítrio ajustando o valor calculado em menos 10% (dez por cento), pois todos os dados coletados no mercado se tratavam de valores em oferta, guardando em si uma margem de negociação.

Avaliação da Benfeitoria:

Área Equivalente		280		Resíduo	20%
Custo Unitário CUB	R$	2.718,81		Custo Residual	R$ 204.611,83
Custos Extras	R$	22.838,00			
Custos Indiretos		8%			
BDI		20,81%			
Custo Total com BDI	R$	1.023.059,17			
Custo depreciável	R$	818.447,34		Linha Reta	0,5
				Kuentzle	0,25
Idade Aparente		30		Ross	0,375
Vida ùtil		60			
				Depreciação Total (Idade + estado de Conservação)	
Dep. Heidecke	R$	169.827,82			476.745,58
Coeficiente Heideck %)		33,20%			
Custo Atual c/ BDI	R$	546.313,60			

Como custos indiretos incluem-se canteiro de obras, administração de obras, taxas e emolumentos, considerou-se como fonte o livro como Preparar Orçamento de Obras de Aldo Dorea Mattos.

Para o BDI calculou-se o valor conforme tabela abaixo utilizando como base o Acórdão TCU 2.622/2013



Agente Promotor: PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAÇO DO NORTE — Número do Contrato:
Empreendimento: ESCRITÓRIO PÚBLICO PARA O CAPS
Localização: Rua Newton de Andrade Collaço — Programa:

Composição do BDI para obras com mão-de-obra onerada

TIPO DE OBRA: Construção de Edifícios

COMPOSIÇÃO - BDI para Construção de Edifícios

ITEM	DESCRIÇÃO ANALÍTICA	SIGLAS	PERCENTUAL	SITUAÇÃO	PERCENTUAIS MÍNIMOS E MÁXIMOS POR ITEM	
1	ADMINISTRAÇÃO CENTRAL	AC	4,00%	OK	3,00%	5,50%
2	SEGURO E GARANTIA	S + G	0,80%	OK	0,80%	1,00%
3	RISCO	R	1,27%	OK	0,97%	1,27%
4	DESPESAS FINANCEIRAS	DF	1,23%	OK	0,59%	1,39%
5	LUCRO	L	6,16%	OK	6,16%	8,96%
6	TAXA REPRESENTATIVA DE TRIBUTOS	I = PIS+COFINS+ISS+CPRB	5,65%	OK	5,65%	8,65%
6.1	PIS	PIS	0,65%	OK	0,65%	0,65%
6.2	COFINS	COFINS	3,00%	OK	3,00%	3,00%
6.3	CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA SOBRE A RECEITA BRUTA	CPRB	0,00%	OK	0,00%	0,00%
6.4	ISS	ISS	2,00%	OK	2,00%	5,00%
		LIMITE CONFORME ACÓRDÃO TCU 2.622/2013			de 20,34% a 25,00%	
		BDI	20,81%		OK!	

Alíquota ISS: 2,00% — Base de cálculo: 100,00%

☐ Mão-de-obra desonerada

Fórmula - Acórdão TCU 2.622/2013:

$$BDI = \frac{(1+AC+S+R+G)(1+DF)(1+L)}{(1-I)} - 1$$

Justificativas e Observações:

Obs¹: Para pagamento de material em canteiro, quando possível nos programas do Gestor, o BDI de Materiais deve ser limitado a 12,00%.

Eu, responsável técnico pelo orçamento, declaro para os devidos fins, que a opção pela oneração sobre a folha de pagamento é mais vantajosa para a administração pública.

10/03/2025
Data

Responsável Técnico pela Composição do BDI
Nome: RICHARD PICOLO TRAMONTIN
Registro: CREA: 154.577-3-SC
ART/RRT:

Declaração do Tomador dos Recursos:
Declaro, conforme legislação tributária municipal, que a alíquota do ISS é de 2% e a sua base de cálculo é de 100% sobre o valor total do orçamento.

Responsável Indicado pelo Tomador
Nome:
Cargo:
CPF:

Para o enquadramento do CUB considerou-se o R-1, pesquisando o preço para Santa Catarina na data base de outubro/2025.

Para o fator de comercialização foi considerado 1,0, pois essa avaliação se trata de determinação de valor patrimonial.

Para a definição do coeficiente de depreciação física, foi utilizado o Critério de Heideck.

Critério de Heideck			
Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coeficiente E%
A	**NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS** Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	O ------ Ótimo	0,00%
B	**ENTRE NOVO E REGULAR** - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. **Não recebeu e nem necessita de reparos.** Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	MB ------ Muito bom	0,32%
C	**REGULAR** - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; *Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	B -------- Bom	2,52%
D	**ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES**.Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. *Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.* Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	I ------ Intermediário	8,09%
E	**REPAROS SIMPLES** - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. *Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	R --------- Regular	18,10%
F	**ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES**. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. *Implica restauração ou recuperação com remoção/*	D --------- Deficiente	33,20%

	substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada. Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.		
G	**REPAROS IMPORTANTES** - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. *Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.* Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	M ——— Mau	52,60%
H	**ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR.** Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. ***Alto nivel de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.*** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	MM ——— Muito mau	75,20%
I	**SEM VALOR** - valor de demolição residual.Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	DM ——— Demolição	100,00%

Para a definição da vida útil foi considerado o Bureau Internal Reyenue:

IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de locação de mercado:

Avaliação do Imóvel 01	R$ 320.791,55
Avaliação da Benfeitoria sob o imóvel 01	R$ 546.313,60
Avaliação do Imóvel 01 + benfeitoria	R$ 867.105,15
Fator de Comercialização	0,00%
Rental Yield Imóvel 01 (0,47%)	R$ 4.075,39

Utilizando a tabela da Fipezap, data base de agosto/2025, utilizando um Rental Yield de 0,47% ao mês.

Utilizando o critério de arredondando conforme permitido na NBR 14.653-2 de até 1%, chegou-se ao **valor de mercado de locação de:**

R$ 4.440,00 (quatro mil quatrocentos e quarenta reais).

Braço do Norte/SC, 29 de janeiro de 2026.

Responsável Técnico:

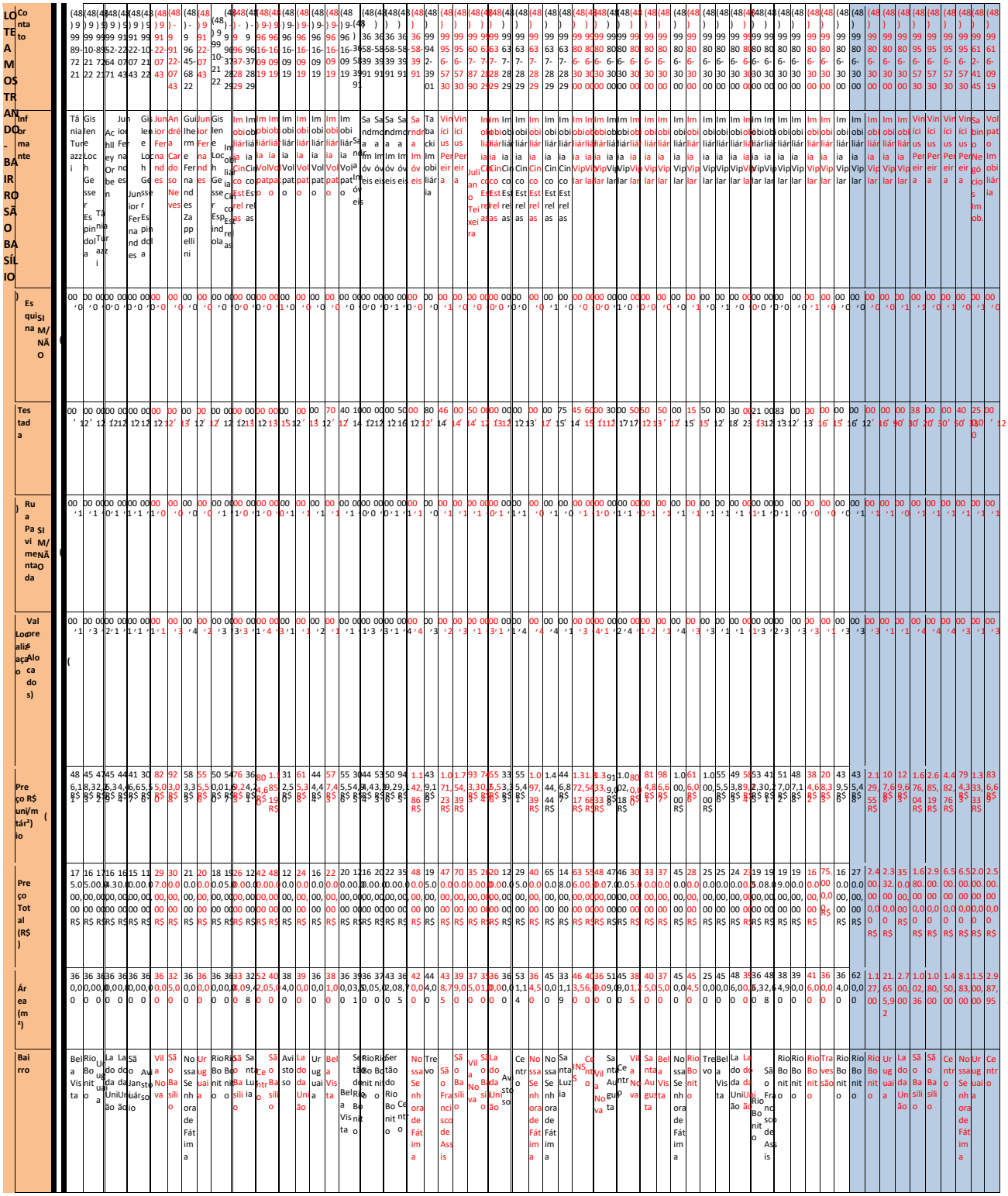
_____

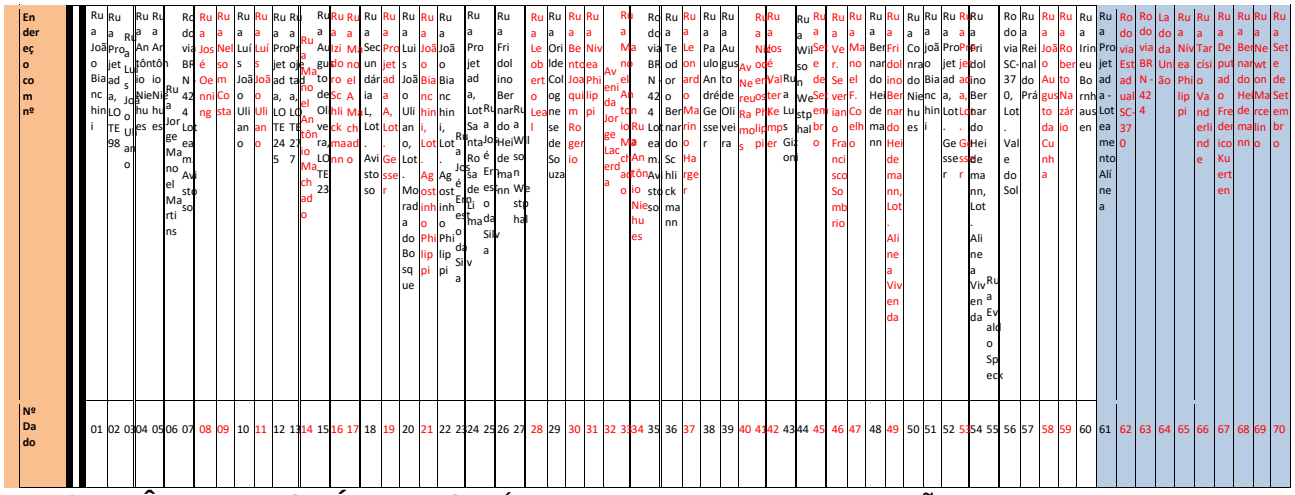
Richard Picolo Tramontin
CPF: 090.631.679-03
Eng. Civil – CREA: 154-577-3-SC
Esp. Avaliações de Imóveis e Perícias

_____ **Diego Steffen Morais**
CPF: 029.399.069-71
Arquiteto e Urbanista CAU: A41.114-0 Esp. Avaliações de Imóveis

11. APÊNDICES

APÊNDICE I: TABELA DE DADOS AMOSTRAIS





O APÊNDICE II (IMÓVEL 01): CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR, E TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO;

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Richard Tramontin
Modelo:	Terrenos_10-10-2025
Data do modelo:	sexta-feira, 10 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	70
Dados utilizados no modelo:	36

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Pavimentação	Numérica	Dicotomica		Sim
Testada	Numérica	Quantitativa		Sim

Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	250,00	620,00	370,00	397,25
Bairro	1,00	4,00	3,00	2,28
Pavimentação	0,00	1,00	1,00	0,72
Testada	12,00	23,30	11,30	13,52
Esquina	0,00	1,00	1,00	0,11
Valor unitário	304,95	1.444,44	1.139,49	558,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8704388 / 0,9309755
Coeficiente de determinação:	0,7576637
Fisher - Snedecor:	18,76
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1□ e + 1□	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64□ e + 1,64□	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96□ e + 1,96□	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	5	0,000	18,759
Não Explicada	0,000	30	0,000	
Total	0,000	35		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = +0,002664921187 -0,4720384415 / Área total -0,0004028026451 * Bairro -0,0003273354884 * Pavimentação +0,02384132894 / Testada -0,0005664843476 * Esquina

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-3,00	0,54
Bairro	x	-8,01	0,00
Pavimentação	x	-2,55	1,62
Testada	1/x	3,57	0,12
Esquina	x	-2,63	1,35
Valor unitário	1/y	4,64	0,01

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,17	-0,05	0,46	-0,35	0,11
Bairro	x2	-0,17	0,00	-0,12	0,01	-0,09	-0,63
Pavimentação	x3	-0,05	-0,12	0,00	-0,06	0,22	-0,22
Testada	x4	0,46	0,01	-0,06	0,00	-0,52	0,41
Esquina	x5	-0,35	-0,09	0,22	-0,52	0,00	-0,37
Valor unitário	y	0,11	-0,63	-0,22	0,41	-0,37	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,50	0,21	0,52	0,34	0,48
Bairro	x2	0,50	0,00	0,40	0,47	0,41	0,83
Pavimentação	x3	0,21	0,40	0,00	0,28	0,01	0,42
Testada	x4	0,52	0,47	0,28	0,00	0,08	0,55
Esquina	x5	0,34	0,41	0,01	0,08	0,00	0,43
Valor unitário	y	0,48	0,83	0,42	0,55	0,43	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00205700	0,00261000	-0,00055300	-26,8914%	-1,654580	0,04750500
2	0,00218200	0,00180500	0,00037700	17,2835%	1,127879	0,01750800
3	0,00211800	0,00253500	-0,00041700	-19,7019%	-1,247880	0,04031500
4	0,00219100	0,00261000	-0,00041900	-19,1334%	-1,253909	0,02728300
5	0,00225000	0,00261000	-0,00036000	-16,0141%	-1,077700	0,02015400
6	0,00240000	0,00261000	-0,00021000	-8,7651%	-0,629182	0,00686900
7	0,00327300	0,00261000	0,00066200	20,2384%	1,981019	0,06809900
10	0,00171400	0,00172900	-0,00001500	-0,8735%	-0,044788	0,00008300
12	0,00200000	0,00180500	0,00019500	9,7631%	0,584022	0,00469400
13	0,00184600	0,00180500	0,00004100	2,2428%	0,123841	0,00021100
15	0,00274600	0,00248900	0,00025700	9,3524%	0,768033	0,01189300
18	0,00320000	0,00269200	0,00050800	15,8658%	1,518526	0,04491300
20	0,00225000	0,00220800	0,00004200	1,8881%	0,127063	0,00017100
22	0,00180000	0,00227900	-0,00047900	-26,6240%	-1,433346	0,04908000
23	0,00327900	0,00303300	0,00024600	7,5112%	0,736698	0,02326600
24	0,00225000	0,00213200	0,00011800	5,2422%	0,352782	0,00332000
25	0,00187500	0,00218500	-0,00031000	-16,5071%	-0,925729	0,02239700
26	0,00196400	0,00176600	0,00019800	10,0800%	0,592009	0,03017900
27	0,00105400	0,00135400	-0,00030000	-28,4748%	-0,897295	0,02094300
29	0,00227700	0,00200400	0,00027300	11,9747%	0,815497	0,02161600
35	0,00300000	0,00261000	0,00039000	12,9895%	1,165537	0,02357300
36	0,00180000	0,00167200	0,00012900	7,1579%	0,385460	0,00773000
38	0,00069200	0,00070000	-0,00000800	-1,1597%	-0,024013	0,00008100
39	0,00223800	0,00245300	-0,00021500	-9,6261%	-0,644289	0,02500100
43	0,00108800	0,00143400	-0,00034600	-31,8046%	-1,035012	0,08585500
44	0,00099800	0,00110000	-0,00010300	-10,2799%	-0,306798	0,00649800
48	0,00100000	0,00126700	-0,00026700	-26,6823%	-0,798054	0,02409100
50	0,00100000	0,00114800	-0,00014800	-14,8330%	-0,443649	0,05845300

51	0,00180000	0,00164400	0,00015600	8,6747%	0,467016	0,01990600
52	0,00202500	0,00198700	0,00003800	1,8886%	0,114388	0,00508000
54	0,00187800	0,00179300	0,00008500	4,5433%	0,255263	0,00081300
55	0,00243800	0,00271500	-0,00027800	-11,3848%	-0,830095	0,03094500
56	0,00193400	0,00176100	0,00017300	8,9510%	0,517815	0,00294100
57	0,00205300	0,00208000	-0,00002700	-1,3386%	-0,082183	0,00014800
60	0,00227500	0,00165000	0,00062500	27,4819%	1,869988	0,19106700
61	0,00229600	0,00235500	-0,00005800	-2,5382%	-0,174331	0,00341500

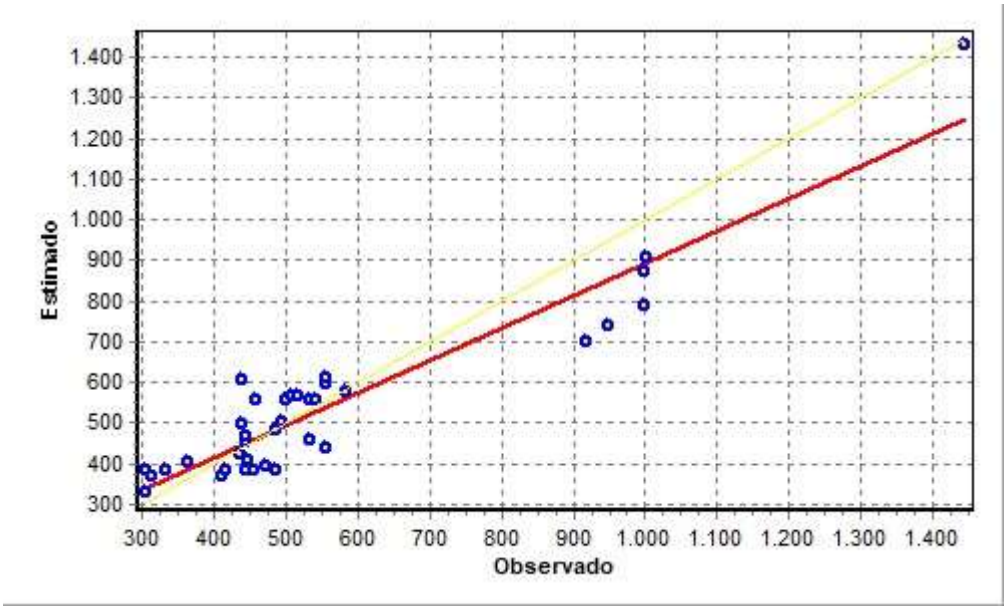
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de	

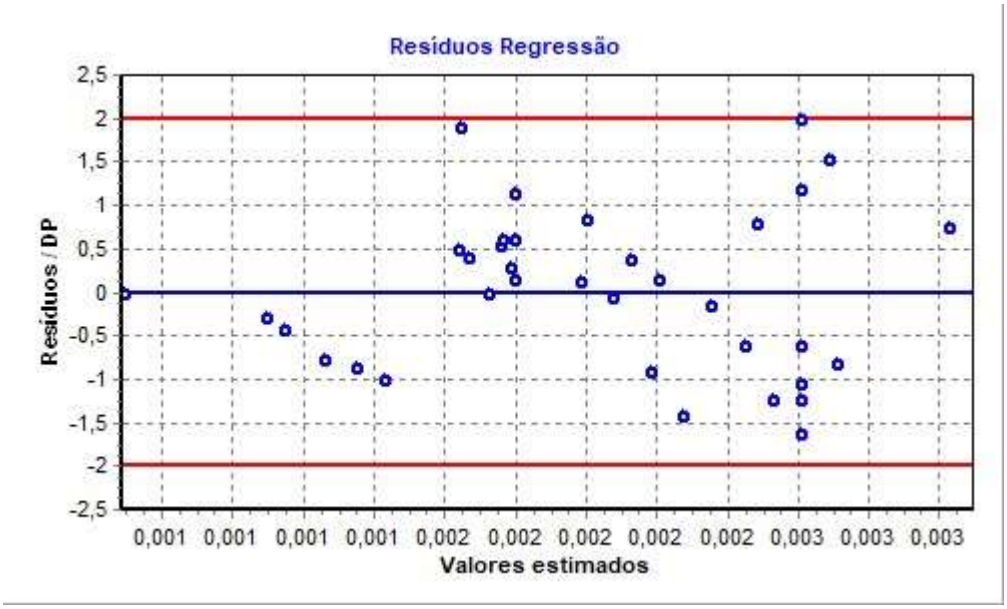
			referida variável	per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

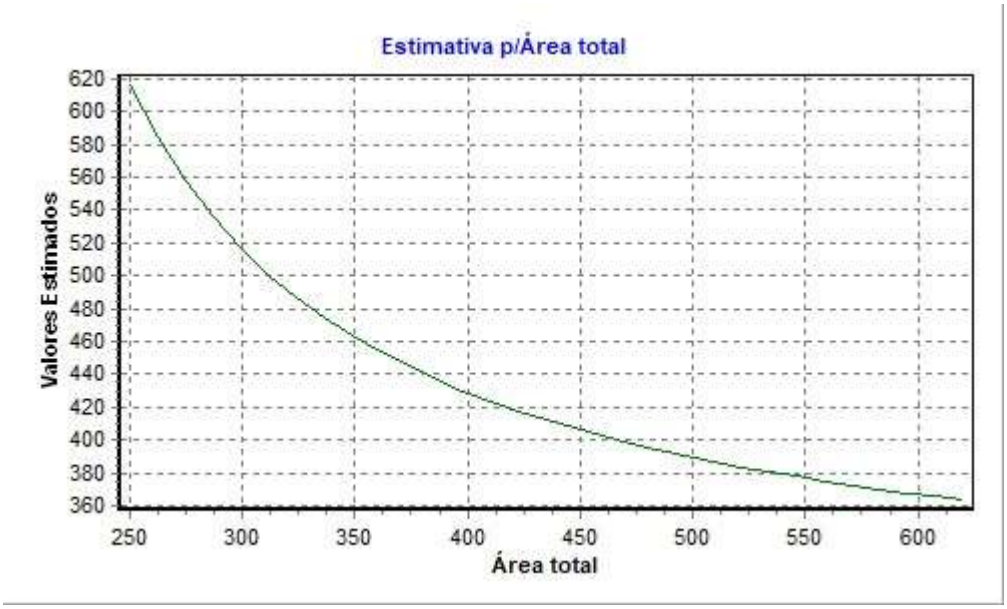
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

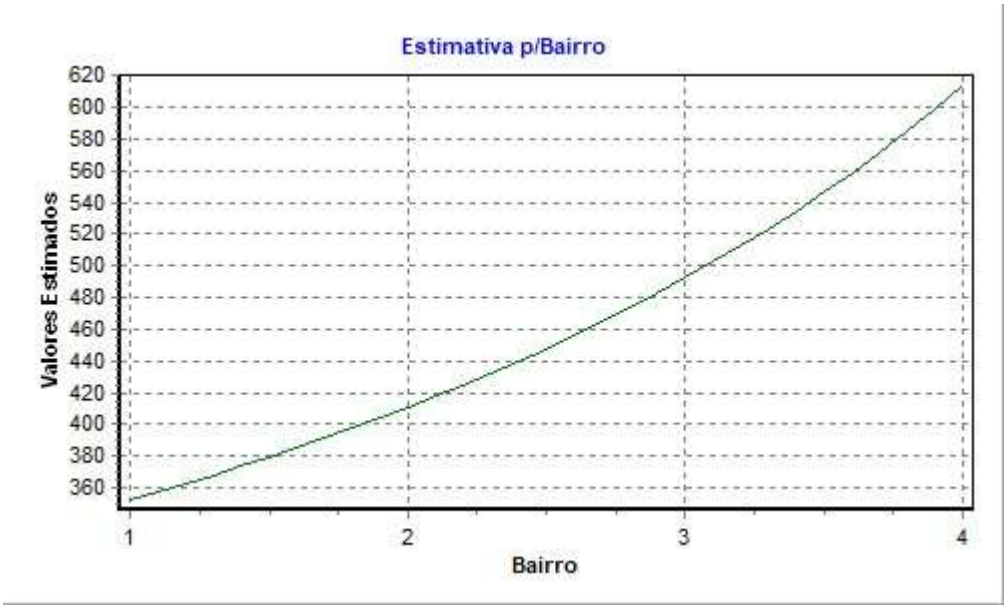


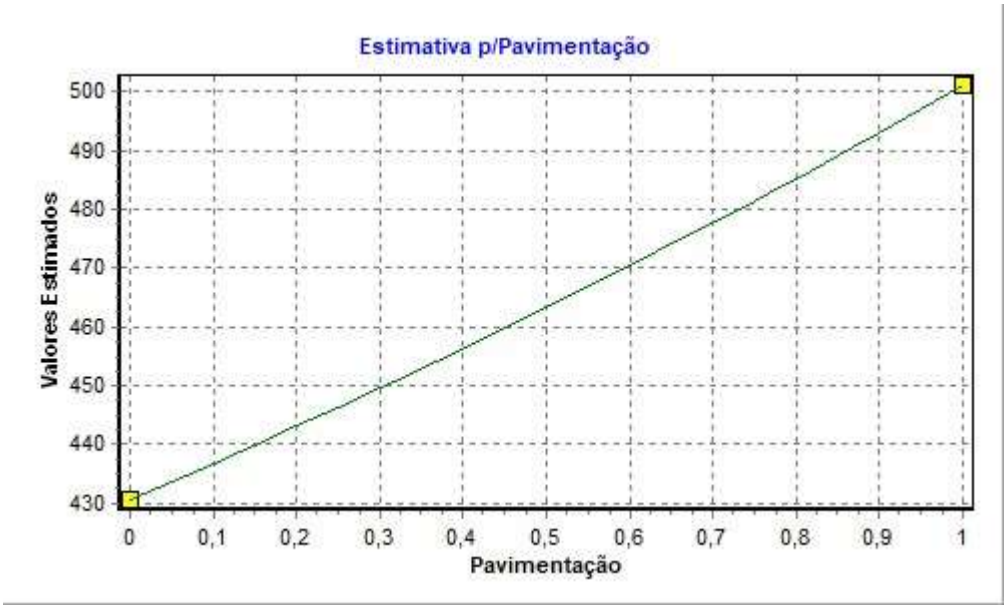
Resíduos da Regressão Linear

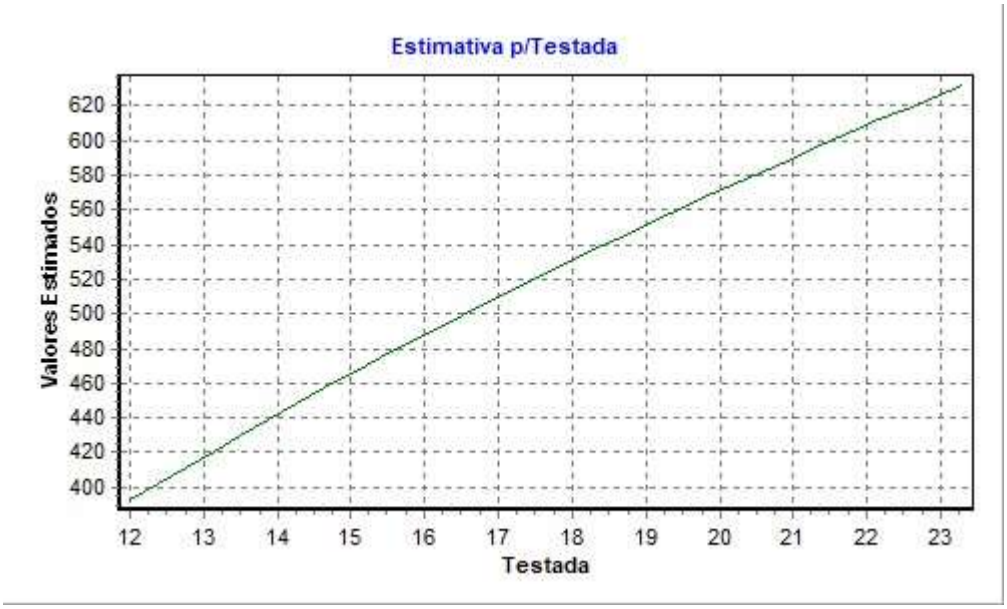


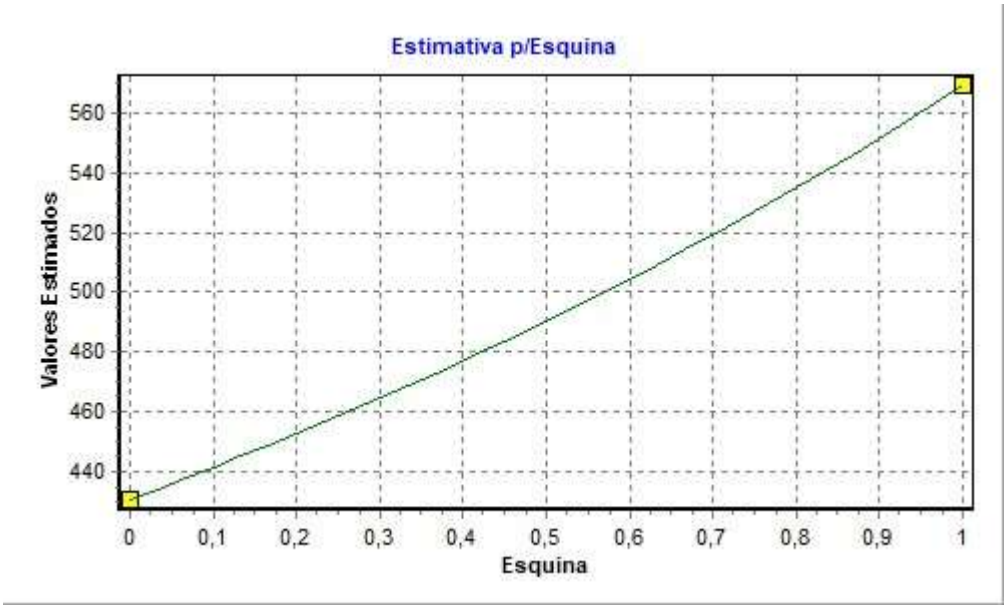
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**


Estimativa p/Área total
Valores Estimados
620
600
580
560
540
520
500
480
460
440
420
400
380
360
250
300
350
400
450
500
550
600
Área total


Estimativa p/Bairro
Valores Estimados
620
600
580
560
540
520
500
480
460
440
420
400
380
360
1
2
3
4
Bairro


Estimativa p/Pavimentação
Valores Estimados
500
490
480
470
460
450
440
430
0
0,1
0,2
0,3
0,4
0,5
0,6
0,7
0,8
0,9
1
Pavimentação


Estimativa p/Testada
Valores Estimados
620
600
580
560
540
520
500
480
460
440
420
400
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
Testada



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Bairro	Pavimentação	Testada	Esquina	Valor unitário
1		360,00	1	1	12,00	0	486,11
2		360,00	3	1	12,00	0	458,33
3		360,00	2	0	12,00	0	472,22
4		360,00	1	1	12,00	0	456,39
5		360,00	1	1	12,00	0	444,44
6		360,00	1	1	12,00	0	416,67
7		360,00	1	1	12,00	0	305,56
8	*	360,00	1	0	12,00	0	825,00
9	*	325,00	3	0	13,00	0	923,08
10		360,00	4	0	12,00	0	583,33
11	*	360,00	2	0	12,00	0	555,56
12		360,00	3	1	12,00	0	500,00
13		360,00	3	1	12,00	0	541,67
14	*	338,00	3	0	13,00	0	769,23
15		329,48	1	1	12,00	0	364,21

16	*	522,00	4	0	13,00	0	804,60
17	*	405,00	3	0	15,00	1	1.185,19
18		384,00	1	1	12,00	0	312,50
19	*	390,00	1	1	13,00	0	615,38
20		360,00	2	1	12,00	0	444,44
21	*	381,00	1	1	12,70	0	577,43
22		360,00	1	1	14,40	0	555,56
23		393,51	1	0	12,10	0	304,95
24		360,00	3	0	12,00	0	444,44
25		375,00	3	0	12,00	0	533,33
26		432,00	1	1	16,00	1	509,26
27		368,75	4	1	12,50	0	949,15
28	*	420,00	4	1	12,00	0	1.142,86
29		444,00	3	0	14,80	0	439,19
30	*	438,75	2	1	14,46	1	1.071,23
31	*	399,00	3	1	14,00	0	1.754,39
32	*	375,00	1	1	12,50	0	933,33
33	*	351,00	3	0	13,00	0	740,74
34	*	360,00	1	1	12,00	0	555,56
35		360,00	1	1	12,00	0	333,33
36		531,14	4	1	13,00	0	555,41
37	*	364,50	4	0	12,00	0	1.097,39
38		450,00	4	1	15,00	1	1.444,44
39		331,19	1	0	14,75	0	446,87
40	*	463,50	3	1	15,45	0	1.372,17
41	*	406,00	4	1	11,60	0	1.354,68
42	*	360,00	1	0	12,00	0	1.333,33
43		519,00	2	1	17,30	1	919,08
44		459,00	4	1	17,00	0	1.002,18
45	*	381,25	1	0	12,50	0	800,00
46	*	405,00	2	1	13,50	0	814,81
47	*	375,00	1	1	12,50	0	986,67
48		450,00	4	1	15,00	0	1.000,00
49	*	454,50	3	1	15,15	1	616,06
50		250,00	3	1	12,50	0	1.000,00
51		450,00	1	1	18,00	1	555,56
52		486,00	1	1	23,30	0	493,83
53	*	390,00	1	1	13,00	0	589,74

54		366,30	3	1	12,21	0	532,35
55		482,68	2	0	13,00	0	410,21
56		384,90	3	1	12,83	0	517,02
57		390,00	3	0	13,00	0	487,18
58	*	416,00	3	0	16,00	1	384,62
59	*	360,00	1	0	15,00	0	208,33
60		364,00	3	0	16,00	0	439,56
61		620,00	3	1	12,00	0	435,48
62	*	1.127,00	3	1	16,00	0	2.129,55
63	*	21.655,92	1	1	90,00	0	107,68
64	*	2.700,00	1	0	30,00	1	129,63
65	*	1.002,36	4	1	20,38	1	1.676,04
66	*	1.080,00	4	1	30,00	0	2.685,19
67	*	1.450,00	4	1	50,00	1	4.482,76
68	*	8.183,00	3	1	33,40	0	794,33
69	*	1.500,00	1	1	250,00	1	1.333,33
70	*	2.987,95	3	1	12,00	0	836,69

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	308,57	11,23%	
Valor Médio	347,60	-	III
Valor Máximo	397,94	14,48%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área total	1.025,42	Sim
Bairro	1,00	Não
Pavimentação	1,00	Não
Testada	17,00	Não
Esquina	0,00	Não

Anexo 04

(Planilha Orçamentária)

Obra
ADAPTAÇÕES - SCFV

Bancos
SINAPI - 08/2025 - Santa Catarina
ORSE - 07/2025 - Sergipe

B.D.I.
21,62%

Encargos Sociais
Não Desonerado: embutido nos preços unitário dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

Orçamento Sintético

Item	Código	Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total
1			**DEMOLIÇÕES E RETIRADAS**					**528,61**
1.1	97644	SINAPI	REMOÇÃO DE PORTAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	1,68	11,46	13,93	23,40
1.2	97633	SINAPI	DEMOLIÇAO DE REVESTIMENTO CERAMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	0,64	27,28	33,17	21,22
1.3	97633	SINAPI	DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO DE PAREDE, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	m²	1,2	27,28	33,17	39,80
1.4	97663	SINAPI	REMOÇAO DE LOUÇAS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023	UN	1	15,23	18,52	18,52
1.9	13197	ORSE	Locação de caixa coletora de entulho capacidade 5 m³ (Local: Aracaju), prazo máximo de 7 dias, inclusive descarte. Rev 01 03/2025	un	1	350,00	425,67	425,67
2			**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**					**236,74**
2.1	1200	ORSE	Ponto de água fria embutido, c/material pvc rígido soldável Ø 25mm	un	1	117,50	142,90	142,90
2.2	1679	ORSE	Ponto de esgoto com tubo de pvc rígido soldável de Ø 40 mm (lavatórios, mictórios, ralos sifonados, etc...)	un	1	77,16	93,84	93,84
3			**PAREDES E REVESTIMENTOS**					**49,30**
3.1	87267	SINAPI	REVESTIMENTO CERAMICO PARA PAREDES INTERNAS COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 20X20 CM APLICADAS A MEIA ALTURA DAS PAREDES. AF_02/2023_PE	m²	0,64	63,35	77,04	49,30
4			**PAVIMENTAÇÕES**					**82,64**
4.1	87247	SINAPI	REVESTIMENTO CERAMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 35X35 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5 M2 E 10 M2. AF_02/2023_PE	m²	1,2	56,63	68,87	82,64
5			**ESQUADRIAS**					**1.522,79**
5.1	91316	SINAPI	KIT DE PORTA DE MADEIRA PARA PINTURA, SEMI-OCA (PESADA OU SUPERPESADA), PADRÃO POPULAR, 80X210CM, ESPESSURA DE 3,5CM, ITENS INCLUSOS: DOBRADIÇAS, MONTAGEM E INSTALAÇÃO DO BATENTE, FECHADURA COM EXECUÇÃO DO FURO - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_12/2019	UN	1	1.252,09	1.522,79	1.522,79

6			**LOUÇAS SANITÁRIAS**					**366,01**
6.1	86943	SINAPI	LAVATÓRIO LOUÇA BRANCA SUSPENSO, 29,5 X 39CM OU EQUIVALENTE, PADRÃO POPULAR, INCLUSO SIFÃO FLEXÍVEL EM PVC, VÁLVULA E ENGATE FLEXÍVEL 30CM EM PLÁSTICO E TORNEIRA CROMADA DE MESA, PADRÃO POPULAR - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	300,95	366,01	366,01
7			**ACESSIBILIDADE**					**1.397,04**
7.1	100874	SINAPI	PUXADOR PARA PCD, FIXADO NA PORTA - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	347,36	422,45	422,45
7.2	100867	SINAPI	BARRA DE APOIO RETA, EM ACO INOX POLIDO, COMPRIMENTO 70 CM, FIXADA NA PAREDE - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO. AF_01/2020	UN	1	367,45	446,89	446,89
7.4	13116	ORSE	Barra de apoio, para lavatório,fixa, constituida de barra lateral em "U", em aço inox, d=1 1/4", Jackwal ou similar	un	2	216,95	263,85	527,70
8			**PINTURA**					**262,70**
8.2	102197	SINAPI	PINTURA FUNDO NIVELADOR ALQUÍDICO BRANCO EM MADEIRA. AF_01/2021	m²	4,2	31,75	38,61	162,16
8.3	102219	SINAPI	PINTURA TINTA DE ACABAMENTO (PIGMENTADA) ESMALTE SINTÉTICO ACETINADO EM MADEIRA, 2 DEMÃOS. AF_01/2021	m²	4,2	19,69	23,94	100,54
			TOTAL					**4.445,83**

ANEXO IV

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 O presente documento possui como objeto a LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, DESTINADO À CONTINUIDADE DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS – SCFV, VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	DESCRIÇÃO	CATMAT	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS - SCFV	4316	Mensal	12	R$ 4.440,00	R$ 53280,00
TOTAL GERAL R$ 53280,00						

1.1. O prazo de vigência da contratação será de 05 (cinco) anos, contado a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 105 da Lei nº 14.133/2021, desde que a prorrogação seja justificada pela vantagem para a administração pública, considerando a necessidade de continuidade dos serviços do SAE

1.2. Os bloqueios orçamentários serão realizados anualmente, conforme a disponibilidade de recursos prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) e no Plano Plurianual (PPA). A dotação orçamentária inicial está vinculada aos códigos dispostos no item 10 deste termo de referência, sendo a execução financeira condicionada à disponibilidade orçamentária de cada exercício.

1.3. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação, incluindo cláusulas que condicionem os pagamentos à disponibilidade orçamentária anual, possibilidade de rescisão sem ônus em caso de ausência de recursos.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual 2025, conforme detalhamento constante do Estudo Técnico Preliminar.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se detalhada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência, consistindo na locação de imóvel urbano adequado ao desenvolvimento das atividades socioassistenciais do SCFV.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel objeto da locação deverá atender às necessidades operacionais, administrativas e socioassistenciais do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV, dispondo de condições estruturais adequadas para o atendimento de crianças, adolescentes, idosos e famílias.

4.2. Deverá possuir espaços compatíveis com a realização de oficinas, atividades coletivas, atendimentos individuais e apoio administrativo, bem como apresentar condições adequadas de segurança, acessibilidade, salubridade e localização que facilitem o acesso dos usuários e de suas famílias.

Sustentabilidade:

4.3. A contratação não envolve fornecimento de bens ou execução de obras, tratando-se de locação de imóvel já existente. Ainda assim, serão observados princípios de uso racional do espaço e conservação do imóvel, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

4.4. A contratação deverá adotar práticas sustentáveis de fácil implementação, incluindo: iluminação LED em todos os ambientes; torneiras com temporizador e vasos sanitários econômicos; coleta seletiva de resíduos com contentores específicos; e uso de materiais ecologicamente corretos nas adaptações. As medidas devem atender à legislação ambiental com soluções práticas e de baixo custo operacional.

Indicação de marcas ou modelos

4.5. Não é o caso.

Da vedação de contratação de marca ou produto

4.6. Não é o caso.

Da exigência de amostra

4.7. Não é o caso.

Da exigência de carta de solidariedade

4.8. Não é o caso.

Subcontratação

4.9. A locação poderá ser intermediada por imobiliária, desde que expressamente autorizada pelo proprietário do imóvel, por meio de procuração ou contrato de administração registrado em cartório, apresentado no momento da habilitação.

4.10. A intermediação por imobiliária não exime o proprietário de responsabilidades perante a Administração, sendo ambos solidariamente responsáveis por eventuais danos ou descumprimentos contratuais, conforme Lei nº 14.133/2021.

4.11. Qualquer alteração na intermediação deverá ser comunicada por escrito à Administração, com apresentação de nova documentação comprobatória, sujeita à aprovação prévia.

Garantia da contratação

4.12. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, em razão do objeto e do valor previsto para contratação.

4.13. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Condições de Entrega

5.1. O prazo de prestação dos serviços será iniciado a partir da assinatura do contrato, devendo o imóvel permanecer disponível para uso da Administração durante toda a vigência contratual.

5.2. O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso, conforme vistoria inicial realizada pela Administração.

Garantia, manutenção e assistência técnica

5.3. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. 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.

Fiscalização

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.7. Será fiscal do Contrato a Sra. FABIANE APARECIDA DA SILVA, ocupante do cargo de Coordenadora do CRAS, matrícula nº 13663.

Fiscalização Técnica

6.8. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.9. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.10. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.11. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso

6.12. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.13. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.13.1. Fiscalização Administrativa

6.14. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.14.1. Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Gestor do Contrato

6.15. Serão gestoras do contrato as servidoras MANOELA NILZA RODRIGUES, ocupante do cargo de Analista Administrativo e Financeiro – matrícula 12399 e LAILA ZAPPELINI ALVES DA SILVA, ocupante do cargo de Auxiliar Administrativo - matrícula 5199.

6.16. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.17. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.18. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.19. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.20. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.21. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.22. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Recebimento

7.1. O imóvel será recebido mediante vistoria inicial, realizada por servidor designado, com termo detalhado e registro fotográfico, confirmando a adequação para uso, incluindo acessibilidade, infraestrutura e conservação.

7.2. Durante a vigência do contrato, o fiscal verificará mensalmente a conservação e disponibilidade do imóvel, registrando eventuais irregularidades em relatório próprio.

7.3. A contratada será obrigada a reparar, às suas expensas, vícios ou defeitos no imóvel em até 15 dias após notificação, sob pena de aplicação de penalidades previstas no contrato.

7.4. Caso o imóvel esteja em desacordo com as especificações do Termo de Referência, a Administração poderá rejeitar a entrega mensal, suspendendo o pagamento até a regularização, sem prejuízo de penalidades.

7.5. Controvérsias sobre a conservação ou adequação do imóvel serão resolvidas pelo gestor do contrato, com base nos princípios da legalidade e interesse público, garantindo à contratada o direito ao contraditório e à ampla defesa.

7.6. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo Locador, de inconsistências verificadas na entrega das parcelas ou no instrumento de cobrança.

Liquidação

7.7. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de dez dias úteis para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis por igual período.

7.8. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

a) o prazo de validade;
b) a data da emissão;
c) os dados do Contrato e do órgão contratante;
d) o período respectivo de execução do Contrato;
e) o valor a pagar; e
f) deverá constar na no campo de observações o número do empenho que deu origem à nota fiscal.
g) eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis. Sendo vedada a emissão de boletos para compensação.

7.9. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante

7.10. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.11. A Administração deverá realizar consulta para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

7.12. Constatando-se a situação de irregularidade do Locador, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.13. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do Locador, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.14. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao Locador a ampla defesa.

7.15. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do Contrato, caso o Locador não regularize sua situação de inadimplência.

Prazo de pagamento

7.16. O pagamento será efetuado até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de referência, condicionado à apresentação de documento fiscal (ex.: recibo ou nota fiscal de serviço) e à verificação da disponibilidade e conservação do imóvel.

Forma de pagamento

7.17. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.18. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.19. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.19.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Antecipação de pagamento

7.20. A presente contratação **NÃO PERMITE** a antecipação de pagamento.

Cessão de crédito

7.21. A presente contratação **NÃO PERMITE** a cessão de crédito.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE LOCADORES

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. A seleção do Locador será realizada por INEXIGIBILIDADE de licitação, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, devido às características específicas do imóvel que tornam a competição inviável.

8.2. O Imóvel, localizado no endereço: Rua Teodoro Bernardo Schlickmann, nº 7698, Bairro São Basilio, Braço do Norte/SC, inscrito sob a Matrícula n.º 12.911 L2 “AAM”, com área privativa de 380,00m² de área útil, foi selecionado pela adequação do imóvel às necessidades da Administração, com valor mensal de locação compatível com o mercado, conforme laudo técnico de avaliação e proposta comercial, respeitando os princípios da economicidade e razoabilidade.

8.3. O imóvel objeto da presente contratação pertence ao **Espólio de Nair Angelina Sombrio Philippi**, brasileira, falecida, à época na condição de viúva, inscrita no CPF nº 637.188.639-87, o qual se encontra legalmente representado por sua inventariante, a **Sra. Nevia Philippi**, brasileira, solteira, analista jurídica, domiciliada na Rua 3.604, nº 130, apartamento 81, Edifício Dona Matilde, Centro, CEP 88330-236, no município de Balneário Camboriú/SC, conforme documentação comprobatória a ser apresentada no processo de contratação, atendendo aos requisitos legais para a formalização do ajuste com a Administração Pública.

Forma de fornecimento

8.4. O contrato será de locação de imóvel, pelo qual a contratada disponibilizará o imóvel para uso contínuo pela Administração, mediante pagamento mensal do valor estipulado no contrato.

Exigências de habilitação

8.5. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

Habilitação Pessoa Física

8.6. **Pessoa física:** cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

8.7. **Certidões negativas de débitos:** Federais, Estaduais e Municipais;

8.8. Certidão de quitação eleitoral e miliar (quando masculino)

8.9. Certidão negativa de insolvência civil da comarca do domicílio do locador.

Outros Documentos:

8.10. Certidão Negativa Correcional – TCU;

8.11. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

8.12. Declaração de idoneidade;

8.13. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte/SC) ou com agente público que desempenhe função na licitação 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;

Aparelhamento Prévio à Assinatura do Contrato

O locador deverá apresentar para fins de comprovação de adequação do imóvel os seguintes documentos:

8.14. Alvará de Habite-se, emitido até a data de assinatura do instrumento contratual;

8.15. Atestado de funcionamento do corpo de bombeiros;

8.16. Cópia da escritura do imóvel que deverá estar em nome do locador;

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. O custo estimado total da contratação é de **R$ 4.440,00 (quatro mil e quatrocentos e quarenta reais)**, conforme custos unitários apostos na tabela acima.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

10.2. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Ação: 2071
Código Reduzido: 11 (3.3.90)
Recurso: ASSISTÊNCIA SOCIAL PARA PROMOÇÃO DA CIDADANIA – GESTÃO SUAS
Fonte: 80
Conta para pagamento: 153.334-7

10.3. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

10.4. Conforme disposto no item 1.2 deste termo, os bloqueios orçamentários serão realizados anualmente, conforme a disponibilidade de recursos prevista na Lei Orçamentária Anual (LOA) e no Plano Plurianual (PPA). A dotação orçamentária inicial está vinculada aos códigos dispostos no item anterior deste termo de referência, sendo a execução financeira condicionada à disponibilidade orçamentária de cada exercício.

11. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Do Contratante

11.1. Efetuar o pagamento à contratada, no prazo estipulado, após a apresentação de documento fiscal (ex.: recibo ou nota fiscal de serviço) e verificação da regularidade da locação.

11.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, por meio de servidor designado, registrando em históricos próprios quaisquer irregularidades na conservação ou disponibilidade do imóvel.

11.3. Notificar a contratada, por escrito, sobre irregularidades constatadas, como falhas na manutenção do imóvel, estipulando prazo para correção.

11.4. Não responder 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.

11.5. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações da CONTRATADA, por meio de servidor especialmente designado.

Da Contratada

11.6. Disponibilizar o imóvel em perfeitas condições para uso, garantindo sua adequação para atendimento ao público.

11.7. Manter o imóvel em estado de conservação durante a vigência do contrato, realizando reparos necessários, como em esquadrias, pintura ou telhado.

11.8. Comprovar, a qualquer tempo, a regularidade jurídica e fiscal exigida para a habilitação, conforme especificado neste Termo de Referência.

11.9. Responder por danos causados ao imóvel ou a terceiros por sua culpa ou dolo, procedendo aos reparos ou indenizações cabíveis.

11.10. Comunicar imediatamente à Administração, por escrito, quaisquer anormalidades que afetem a locação.

11.11. Prestar esclarecimentos solicitados pela Administração, atendendo prontamente às solicitações.

11.12. Emitir documentos fiscais, como recibo ou nota fiscal de serviço, conforme a legislação aplicável, nos prazos estipulados.

11.13. Assumir os ônus fiscais incidentes sobre a locação, conforme a legislação vigente.

11.14. Manter sigilo sobre informações obtidas durante a execução do contrato, respeitando os princípios da Lei nº 14.133/2021.

12. EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANCEIRO DO CONTRATO

Reajuste

12.1. Os valores poderão ser reajustados baseado no IPCA, mediante solicitação da CONTRATADA nos casos de renovação do Contrato.

Revisão

12.2. O contrato poderá ser revisado para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do art. 92 da Lei nº 14.133/2021, em casos de força maior, como eventos imprevisíveis e inevitáveis, casos supervenientes, como alterações imprevisíveis na legislação ou tributação que afetem o custo da locação; ou exigências regulatórias supervenientes, como adequações no imóvel impostas por normas legais ou sanitárias indispensáveis à operação das atividades, desde que não previstas inicialmente.

12.3. A revisão deverá ser solicitada formalmente pela parte interessada, com justificativa detalhada e comprovação documental do desequilíbrio econômico-financeiro, sendo avaliada pela Administração com base nos princípios da razoabilidade, economicidade e interesse público, e formalizada pôr termo aditivo, respeitando os limites legais e as condições originalmente pactuadas.

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Aplica-se à disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do contrato o previsto no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Todas as comunicações entre as partes serão por escrito, com comprovação de recebimento. Dúvidas ou omissões serão resolvidas pelo fiscal e gestor do contrato, com base nos princípios da legalidade, razoabilidade e interesse público.

14.2. O foro da comarca de Braço do Norte/SC será competente para dirimir conflitos, prevalecendo o interesse público em todas as disposições contratuais.

Braço do Norte, data e hora constantes na assinatura eletrônica.

_____

Francisco Anderson Pereira de Morais
Gestão Preparatória Social

ANEXO V – MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº ……../2026

1 DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCATÁRIO(A):

Nome / Razão Social: MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 82.926.551/0001-45, com sede na Avenida Felipe Schmidt, centro, Braço do Norte (SC), através da sua Secretária de Assistência Social, Sra. VANUSA SEBOLD, doravante denominado CONTRATANTE.

LOCADOR(A):

Nome/ Razão Social:……, doravante denominada simplesmente de **LOCADOR(A)**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente Contrato, na Lei Federal n.º 14.133/2021, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritos no presente.

2 DO OBJETO DO CONTRATO

2.1. Este Contrato destina-se a LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA O SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS - SCFV.

2.1. A presente Locação inicia-se logo após assinatura do presente instrumento contratual e se encerrará no prazo contratualmente definido.

3 DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO, DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

3.1 Pela locação objeto deste Contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará ao(à) LOCADOR(A) o valor global de R$ _____ (_____), em parcelas mensais de R$ _____ (_____), no prazo máximo de ..... dias, contados a partir da liquidação da despesa, que se dará em prazo não superior a ..... dias, após emissão da correspondente documentação para recebimento.

4 DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes do presente Contrato correrão à conta de dotações do orçamento vigente, classificadas e codificadas sob o nº: XXXXXXXXXXX

5 DO INSTRUMENTO DE ORIGEM

O presente Contrato fica vinculado ao Processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO nº 16/2026,** devendo ser seguidas as regras estabelecidas pelo Edital, Termo de Referência e demais peças.

6 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 Obrigações do(a) Locador:

6.1.1 Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);

6.1.2 Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

6.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

6.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;

6.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;

6.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;

6.1.7. O locador fará as melhorias que forem necessárias na edificação**;**

6.1.8. Em tudo cumprir, os estudos preliminares, em especial, o disposto neste Termo de Referência.

7.1. Obrigações do(a) Locatário(a):

7.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

7.1.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

7.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

7.1.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8 DA RESCISÃO DO CONTRATO

a O(A) **LOCADOR(A)** reconhece os direitos do(a) **LOCATÁRIO(A)**, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 115, da Lei nº 14.133/2021.

b A ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021 ensejará a rescisão do contrato, obedecidas às formalidades do Título IV, Capítulo I, do mesmo diploma legal.

c Em caso de inadimplemento por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, o presente contrato poderá ser extinto ou suspenso, nos termos do artigo 137, §§ 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.

9 DO PRAZO DE VIGÊNCIA

a. O presente Contrato terá início na data da sua assinatura e término da vigência **APÓS 05 (cinco) ANOS**, podendo haver prorrogação da vigência por igual período, mediante a celebração de aditivo contratual, nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

10 DA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONTRATUAL

a. O valor Mensal fixado na Cláusula Primeira deste Termo de Referência sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

b. A solicitação de reajuste deverá ser solicitada por meio de protocolo formal junto ao departamento de Tributação/Protocolo Eletrônico, podendo somente realizar pedidos de reajustes a cada doze meses.

11 DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

a. A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Contrato somente se reputará válida se tornadas conhecidas expressamente em Instrumento de Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a fazer parte dele.

12 DA TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

a. A troca eventual de documentos entre o(a) **LOCATÁRIO(A)** e o(a) **LOCADOR(A)** será feita por meio de protocolo, tanto para uma quanto para outra.

13 DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

a. Constituem motivo para extinção do presente Contrato as situações descritas no artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, podendo ocorrer a extinção na forma dos artigos 106, III, 138 e 139, do referido diploma legal.

14 DA LEI APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

a. Aplica-se a este Contrato e aos casos omissos a Lei nº 14.133/2021.

15 DAS PENALIDADES

a. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do contrato é aquela prevista no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021.

b. Será considerada infração administrativa:

C falhar na execução do contrato, pela inexecução, total ou parcial, de quaisquer das obrigações assumidas na contratação;

D executar o objeto de modo insatisfatório e sem qualidade técnica necessária;

E ensejar o retardamento da execução do objeto;

F fraudar na execução do contrato; ou

G comportar-se de modo inidôneo.

H Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

i. Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

J Multa de: 1) 1% (um por cento) sobre o valor global do Contrato, por dia de atraso, limitado a 10% (dez por cento); 2) 1% (um por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução parcial da obrigação assumida; 1% (um por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

L Rescisão do Contrato, no caso de atraso superior a 15 (quinze) dias, mesmo que de forma ininterrupta;

M Sanção de impedimento de licitar e contratar com o CONTRATANTE;

N Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

O As penalidades de multa serão consideradas independentes, podendo ser acumuladas entre si, podendo, também, ser acumuladas com as demais penalidades previstas acima.

16 DA GESTÃO DO CONTRATO

a. É responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato a funcionária da Secretaria de Assistência Social a _____, matrícula _____, ocupante do cargo de _____ exercerá a fiscalização técnica. Quanto a fiscalização administrativa, será fiscal administrativo a _____, ocupante do cargo de _____, matrícula _____ Anotar 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, assim como informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

b. Verificar, periodicamente, se o(a) **LOCADOR(A)** mantém as mesmas condições de habilitação durante toda a execução do objeto contratual, bem como deverá acompanhar os prazos e todas as demais condições contratuais.

c. Notificar o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, de providências a serem tomadas para a fiel execução do presente Contrato. Será Gestor do Contrato a **_____** ocupante do Cargo de _____, Matrícula _____ que exercerá a Gestão do Contrato DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

d. Fica, expressamente, autorizado o tratamento de uso de dados pessoais de que trata a Lei Geral de Proteção de Dados do(a) **LOCADOR(A)**, para fins únicos e exclusivos que decorrem da Lei da Transparência e da Lei Geral de Licitações, Lei nº 14.133/2021, que rege a presente contratação pública.

e. Considerando o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), o(a) **LOCADOR(A)** compromete-se a realizar o tratamento dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso estritamente para as finalidades previstas no contrato, devendo observar a boa-fé e respeitar os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização e prestação de contas.

f. O **LOCADOR(A)** compromete-se a zelar pela proteção dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso e a comunicar ao(à) **LOCATÁRIO(A)** a ocorrência de qualquer violação de segurança que tenha consequências diretas ou indiretas no tratamento desses dados, bem como de qualquer reclamação realizada no âmbito do Contrato, devendo a comunicação ser feita no máximo até 48 (quarenta e oito) horas após a descoberta da violação de segurança ou após o recebimento da reclamação.

g. É vedado ao(à) **LOCADOR(A)** comunicar, compartilhar ou usar de forma compartilhada os dados pessoais sensíveis de titularidade dos beneficiários a que tiver acesso, em especial o perfil de consumo, com objetivo de obter vantagem econômica, exceto no que for estritamente necessário para permitir as transações financeiras e administrativas resultantes do uso e da prestação dos serviços de que trata este contrato.

h. Caso durante o período de vigência do contrato ocorra alteração legislativa que permita a portabilidade dos produtos ou serviços ora contratados a outro fornecedor, a portabilidade somente se realizará mediante requisição expressa pelo beneficiário titular dos dados, seguindo o previsto na LGPD a esse respeito.

i. Encerrado definitivamente o contrato, o(a) **LOCADOR(A)** deverá eliminar todos os dados pessoais dos beneficiários a que teve acesso durante a execução do contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação apenas para fins de cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ou para uso exclusivo deste, vedado o

acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados. Cabe ao(à) **LOCADOR(A)** analisar o prazo de arquivamento de cada um dos documentos por ela produzido, seguindo as determinações legais para o documento.

15 CLÁUSULA – DA REGULARIDADE DOCUMENTAL DO IMÓVEL

15.1 O LOCADOR declara, sob as penas da lei, que o imóvel objeto do presente contrato encontra-se plenamente regular perante os órgãos públicos competentes, comprometendo-se a manter, durante toda a vigência da locação, válidos, atualizados e em plena eficácia todos os documentos necessários à sua ocupação e utilização, incluindo, mas não se limitando, a alvarás, licenças, certidões, “habite-se” e quaisquer outras autorizações exigidas pela legislação aplicável.

15.2 Parágrafo Primeiro. O LOCADOR obriga-se a providenciar, às suas expensas e dentro dos prazos legais, a renovação, atualização ou regularização de toda e qualquer documentação necessária, de modo a assegurar o uso regular do imóvel pelo LOCATÁRIO.

15.3 Parágrafo Segundo. O descumprimento da obrigação prevista nesta cláusula, especialmente a ausência, irregularidade ou vencimento de quaisquer documentos exigidos pelos órgãos competentes, será de exclusiva responsabilidade do LOCADOR, que responderá integralmente por quaisquer prejuízos, danos, multas, sanções administrativas ou impedimentos de uso do imóvel que venham a ser suportados pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de o LOCATÁRIO vir a ser autuado, notificado ou sofrer qualquer restrição ao uso do imóvel em decorrência da irregularidade documental atribuível ao LOCADOR, este deverá ressarcir integralmente o LOCATÁRIO, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sem prejuízo do direito de rescisão contratual por justa causa, a critério do LOCATÁRIO.

16 DO FORO

As partes de comum e recíproco acordo elegem o Foro da Comarca de Braço do Norte/SC para dirimir qualquer dúvida, ação ou questão oriunda do presente Contrato.

E, para firmeza e como prova de assim haverem contratado, fizeram este instrumento particular,assinado pelas partes contratantes.

Braço do Norte/SC, ... de _____ de 2026.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE **LOCADOR(A)**

Sr. VANUSA SEBOLD

Locatário(a)

TESTEMUNHAS: