CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

Departamento/Área Requisitante: GERÊNCIA OPERACIONAL

Responsável pela Demanda: JHONATAN ALBERTO COSTA

E-mail: coordenador.licitacao@crcsc.org.br

Matrícula: 254

Item PCA/PDTI: 69

1. Problema a ser resolvido

Necessidade de assegurar a continuidade da infraestrutura física destinada ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC no município de Chapecó/SC, considerando o encerramento, em 18 de novembro de 2026, do contrato de locação atualmente vigente.

A unidade funciona em imóvel locado por intermédio de contrato firmado com a empresa SIM Imóveis Ltda., cuja continuidade contratual restou comprometida em razão da ausência de comprovação de regularidade fiscal da contratada perante as Fazendas Federal e Estadual.

Diante da impossibilidade de formalização regular de nova prorrogação nas condições verificadas, torna-se necessária a instauração de novo procedimento administrativo de contratação, de modo a assegurar a continuidade das atividades institucionais desenvolvidas na região, sem interrupção do atendimento aos profissionais da contabilidade.

2. Justificativa sucinta da necessidade da contratação, considerando PCA

A contratação justifica-se pela necessidade de manutenção da infraestrutura física da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC, destinada ao atendimento dos profissionais da contabilidade e ao desenvolvimento das atividades institucionais na região, conforme previsto no Plano de Contratações Anual – PCA 2026, item 69.

Atualmente, a unidade funciona em imóvel objeto de contrato de locação celebrado com a empresa SIM Imóveis Ltda., cuja vigência encerra-se em 18 de novembro de 2026.

Durante os procedimentos administrativos destinados à análise da continuidade da contratação, constatou-se que a empresa não comprovou a manutenção das condições de regularidade fiscal exigidas perante as Fazendas Federal e Estadual, mesmo após as oportunidades concedidas para regularização.

Diante dessa circunstância, a Administração decidiu não promover nova prorrogação contratual, optando pela instauração de processo administrativo autônomo para contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia de Chapecó.

Considerando que o imóvel atualmente ocupado atende às atividades institucionais desenvolvidas pela unidade, sua permanência constitui alternativa a ser avaliada durante o planejamento da nova contratação, observados os requisitos legais relativos à adequação das instalações, à localização, à economicidade e à vantajosidade da solução.

A contratação pretendida busca assegurar a continuidade dos serviços institucionais, evitando possíveis custos de mudança, necessidade de adaptação de novas instalações e interrupções no atendimento, sem prejuízo da avaliação técnica e econômica das alternativas disponíveis.

As despesas condominiais relacionadas à utilização do imóvel também deverão ser consideradas no planejamento, observadas as obrigações contratuais e as classificações orçamentárias correspondentes.

3. Descrição sucinta do objeto considerando PCA

Contratação de locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC no município de Chapecó/SC, compreendendo espaço físico adequado ao atendimento ao público e ao desenvolvimento das atividades administrativas e institucionais.

A contratação deverá contemplar as condições de utilização do imóvel e a disciplina das despesas condominiais vinculadas à locação, observadas as responsabilidades atribuídas ao locador e ao locatário.

Prevê-se vigência inicial de 12 (doze) meses, com início pretendido em 19 de novembro de 2026.

4. Quantidade preliminar a ser contratada, quando couber, considerando PCA

- **Locação de imóvel:** 01 (um) imóvel comercial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.
- **Período estimado:** 12 (doze) meses.
- **Condomínio:** despesas condominiais correspondentes ao imóvel locado, durante o período de vigência contratual, conforme condições a serem estabelecidas no instrumento contratual.

As características físicas, a metragem, a infraestrutura e os demais requisitos necessários à utilização do imóvel serão detalhados na fase de planejamento da contratação.

5. Estimativa preliminar do valor da contratação, considerando PCA

O Plano de Contratações Anual – PCA 2026, item 69, contempla os seguintes valores:

Locação de bens imóveis

- Projeto: 5008 – RELACIONAMENTO
- Conta contábil: 6.3.1.3.02.01.027

- Valor previsto no PCA: R$ 29.700,00

A memória de cálculo registrada no PCA considerou oito meses do contrato assinado em 2025, com vencimento em 2026, e cinco meses de novo contrato, aplicando-se reajuste de 10%.

Condomínios

- Projeto: 5008 – RELACIONAMENTO
- Conta contábil: 6.3.1.3.02.01.028
- Valor previsto no PCA: R$ 4.542,00

A memória de cálculo registrada no PCA considerou a execução das despesas condominiais até agosto de 2025, dividida por oito e multiplicada por doze, com aplicação de correção de 10%.

Valor consolidado previsto no PCA 2026: R$ 34.242,00.

Para fins de dimensionamento preliminar da nova contratação, considera-se também o valor mensal atualmente pago pelo CRCSC pela locação do imóvel, correspondente a R$ 2.315,74, que representa R$ 27.788,88 para um período de 12 meses, exclusivamente a título de aluguel.

Os valores definitivos serão apurados durante a instrução processual, considerando a proposta formal da proprietária, a avaliação locatícia, a compatibilidade com os preços de mercado e as despesas condominiais aplicáveis.

Os valores constantes do PCA representam a previsão de planejamento, não constituindo, por si só, o valor máximo ou definitivo da nova contratação.

6. Indicação da data pretendida para a conclusão da contratação, a fim de não gerar prejuízos ou descontinuidade das atividades da instituição

18 de novembro de 2026.

A nova contratação deverá estar formalizada até essa data, considerando que o contrato atualmente vigente se encerra em 18 de novembro de 2026.

O início da execução do novo contrato está previsto para 19 de novembro de 2026, de modo a assegurar a continuidade das atividades da Macrodelegacia de Chapecó, sem interrupção da utilização do espaço físico.

7. Grau de prioridade da compra ou da contratação

( ) Baixo

( ) Médio

(X) Alto

A prioridade elevada decorre da proximidade do encerramento contratual e da necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais da Macrodelegacia de Chapecó.

8. Indicação da vinculação ou dependência com o objeto de outro documento de formalização de demanda para a sua execução, com vistas a determinar a sequência em que as contratações serão

realizadas

Não foi identificada, no PCA 2026, dependência expressa de outro Documento de Formalização de Demanda para a execução do objeto.

As despesas condominiais encontram-se diretamente vinculadas à utilização do imóvel locado e deverão ser disciplinadas no instrumento contratual, observadas as respectivas contas contábeis.

9. Projeto do Plano de Trabalho, Considerando PCA

Projeto 5008 — RELACIONAMENTO.

10. Conta contábil, considerando PCA

Registro 1 — Locação de bens imóveis

- Projeto: 5008 — RELACIONAMENTO
- Conta contábil: 6.3.1.3.02.01.027
- Descrição: LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
- Valor previsto no PCA: R$ 29.700,00

Registro 2 — Condomínios

- Projeto: 5008 — RELACIONAMENTO
- Conta contábil: 6.3.1.3.02.01.028
- Descrição: CONDOMÍNIOS
- Valor previsto no PCA: R$ 4.542,00

11. Indicação do membro da equipe de planejamento (identificar o Integrante Requisitante, conforme o caso)

Integrante Requisitante: a designar pela autoridade competente.

Diante do exposto, submete-se o presente Documento de Formalização da Demanda à apreciação da autoridade competente, para análise e, se de acordo, aprovação da demanda e designação dos agentes responsáveis pela elaboração dos documentos da fase de planejamento da contratação, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e dos normativos internos do CRCSC.

JHONATAN ALBERTO COSTA

Responsável pela Formalização da Demanda

Documento assinado eletronicamente por **Jhonatan Alberto Costa**, **Coordenador**, em 20/10/2026, às 15:29, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1605855** e o código CRC **B739D4DD**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

Memorando nº 29/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC

Senhor, JULIANO DA CONCEIÇÃO PARADEDA

Assunto: **Nomeação da Equipe de Planejamento da Contratação e Fiscalização de Contrato.**

1. Com base no DFD apresentado, se faz necessária a nomeação da equipe de de planejamento da contratação e de fiscalização do contrato, nos termos do art. 7º da Lei federal 14.133/2021.

2. A equipe de planejamento da contratação deverá ser composta pelos Sres. Jhonatan Alberto Costa (Coordenador) e Pâmela Duart Araújo (membro).

3. A equipe deverá elaborar e assinar os documentos de planejamento da contratação (ETP, TR e GR) no sistema de compras do governo federal.

4. O prazo para finalização dos trabalhos deverá constar da nomeação, 11/11/2026, momento em que a fase interna do processo deve estar finalizada.

5. Deverá também ser nomeada a equipe de fiscalização do contrato, com a Sra. Marieli Tonello como fiscal titular, Alexandra Somer Bernardes como fiscal substituto, Talita Zilio Ribeiro como gestora titular e Juliano da Conceição Paradeda como gestor substituto do contrato.

6. Os agentes devem tomar conhecimento das nomeações, nos termos do §1º do art. 8º do decreto 11.246/2023.

7. Submeter para avaliação da presidência do CRCSC, dando, posteriormente, os encaminhamentos necessários.

Documentos Relacionados: I - DFD (SEI nº 1605855).

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 03/11/2026, às 07:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1620487** e o código CRC **BCACFF3D**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

PORTARIA CRCSC N.º 142, DE 3 DE NOVEMBRO DE 2026.

O PRESIDENTE DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, no exercício de suas atribuições legais e regimentais, resolve**:**

Art. 1º Ficam designados os colaboradores abaixo relacionados para comporem equipe de planejamento de contratação, visando a contratação de locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Subsede do CRCSC no município de Chapecó/SC – Processo SEI n.º 9079626110000692.000126/2026-65.

I – Jhonatan Alberto Costa – matrícula 254, coordenador (a); e

II – Pâmela Duart Araújo – matrícula 307, membro;

Art. 2º A equipe de planejamento de contratação deverá elaborar e assinar os atos pertinentes à fase interna da licitação.

Art. 3º Fica estabelecido prazo para entrega dos trabalhos em 11/11/2026.

Art. 4º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá validade até a assinatura do(s) contrato(s) oriundo(s) do processo citado.

CONTADOR LECIR DOS PASSOS GHISI

Presidente

Documento assinado eletronicamente por **Lecir dos Passos Ghisi**, **Presidente**, em 03/11/2026, às 10:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1620730** e o código CRC **A60BD451**.

Referência: Processo nº 9079626110000698.000014/2025-73 SEI nº 1620730

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

PORTARIA CRCSC N.º 143, DE 3 DE NOVEMBRO DE 2026.

O PRESIDENTE DO CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, no exercício de suas atribuições legais e regimentais, resolve**:**

Art. 1º Ficam nomeados (as) os (as) colaboradores (as), abaixo relacionados (as), como Gestores e Fiscais de Contrato, para responder pela gestão, acompanhamento, fiscalização e avaliação da execução do contrato decorrente do Processo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65.

Gestor Titular:	Talita Zilio Ribeiro	Matrícula:	141
Gestor Substituto:	Juliano da Conceição Paradeda	Matrícula:	205
Fiscal Administrativo, Técnico e Setorial (Titular):	Marieli Tonello	Matrícula:	185
Fiscal Administrativo, Técnico e Setorial (Substituto):	Alexandra Somer Bernardes	Matrícula:	10
Objeto:	Locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Subsede do CRCSC no município de Chapecó/SC		

Tipo de contratação do objeto desta contratação:			
X	Aquisição		Serviço não continuado
	Serviço continuado		Obra e reforma abaixo de R$650.000,00
	Serviço continuado com cessão de mão de obra		Obra e reforma acima de R$650.000,00

Art. 2º A equipe de gestores e fiscais de contrato deverá adotar o Decreto nº 11.246/2022, que dispõe sobre a atuação dos gestores e fiscais de contratos no âmbito da administração pública federal.

Art. 3º Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá validade enquanto permanecer vigente o contrato.

CONTADOR LECIR DOS PASSOS GHISI

Presidente

Documento assinado eletronicamente por **Lecir dos Passos Ghisi**, **Presidente**, em 03/11/2026, às 10:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1620742** e o código CRC **B198DF33**.

Portaria Pessoal/Fiscal 26 (1620742) SEI 9079626110000698.000014/2025-73 / pg. 9

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, e com o inciso III do art. 8º da IN SEGES 05/2017, eu, Pâmela Duart Araújo, empregada efetiva deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 307, registro minha cientificação quanto a indicação para membro de equipe de planejamento da contratação, conforme Portaria de Designação nº 142/2026 acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Pâmela Duart Araújo

Documento assinado eletronicamente por **Pamela Duart Araujo Parizotto**, **Auxiliar Administrativo**, em 03/11/2026, às 13:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621691** e o código CRC **EB42F275**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621691

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, e com o inciso III do art. 8º da IN SEGES 05/2017, eu, Jhonatan Alberto Costa, empregado efetivo deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 254, registro minha cientificação quanto a indicação para atuar como coordenador de equipe de planejamento, conforme Portaria Designação nº 142/2026, acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Jhonatan Alberto Costa

Documento assinado eletronicamente por **Jhonatan Alberto Costa**, **Coordenador**, em 03/11/2026, às 15:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621692** e o código CRC **C8BD1214**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621692

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, e com o inciso III do art. 8º da IN SEGES 05/2017, eu, Talita Zilio Albiero, empregada efetiva deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 141, registro minha cientificação quanto a indicação para atuar como gestora titular de contrato, conforme Portaria Designação nº 143/2026, acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Talita Zilio Albiero

Documento assinado eletronicamente por **Talita Zilio Albiero**, **Auxiliar Administrativo**, em 04/11/2026, às 07:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621700** e o código CRC **4CF7BB58**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621700

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, e com o inciso III do art. 8º da IN SEGES 05/2017, eu, Marieli Tonello, empregada efetiva deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 185, registro minha cientificação quanto a indicação para atuar como fiscal titular de contrato, conforme Portaria Designação nº 143/2026, acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Marieli Tonello

Documento assinado eletronicamente por **Marieli Tonello**, **Fiscal**, em 03/11/2026, às 13:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621704** e o código CRC **803E9C9E**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621704

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, e com o inciso III do art. 8º da IN SEGES 05/2017, eu, Alexandra Somer Bernardes, empregada efetiva deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 10, registro minha cientificação quanto a indicação para atuar como fiscal substituta de contrato, conforme Portaria Designação nº 143/2026, acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Alexandra Somer Bernardes

Documento assinado eletronicamente por **Alexandra Somer Bernardes**, **Coordenadora**, em 03/11/2026, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621712** e o código CRC **D4B71C2D**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621712

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE CIENTIFICAÇÃO

Em conformidade com o previsto no §1º do art. 8º do Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022, eu, Juliano da Conceição Paradeda, empregado efetivo deste Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, sob a matrícula nº 205, registro minha cientificação quanto a indicação para atuar como gestor substituto de contrato, conforme Portaria Designação nº 143/2026, acostada ao presente processo.

Nos termos do que estabelece o art. 10 do Decreto nº 11.246/2022, informo que:

[x] Encontro-me apto para a atribuição a mim conferida.

[ ] Necessito de treinamento para a atribuição a mim conferida, considerando a especificidade dos serviços objeto do presente processo.

Declaro pleno conhecimento das disposições previstas no Decreto nº 11.246, de 27 de outubro de 2022.

Juliano da Conceição Paradeda

Documento assinado eletronicamente por **Juliano da Conceição Paradeda**, **Assessor**, em 03/11/2026, às 13:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1621723** e o código CRC **4B2D8B9F**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1621723

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - SC

Estudo Técnico Preliminar 10/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 9079626110000692.000126/20266

2. Descrição da necessidade

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a viabilidade técnica, econômica e administrativa da contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.

1.2. A contratação pretendida compreende a sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta.

1.3. A solução consiste na celebração de contrato de locação diretamente com a proprietária, Suelen Cristina Stedile, pelo período inicial de 12 (doze) meses, com vigência prevista de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027.

1.4. O CRCSC necessita manter infraestrutura física adequada no município de Chapecó/SC para o desenvolvimento de suas atividades institucionais, especialmente o atendimento aos profissionais da contabilidade e a execução das atividades administrativas relacionadas à atuação regional do Conselho.

1.5. A Macrodelegacia encontra-se instalada e em funcionamento no imóvel objeto deste estudo, cuja localização central, características físicas e infraestrutura predial atendem às necessidades operacionais da unidade.

1.6. A continuidade da ocupação permite preservar a estrutura existente, incluindo mobiliário, equipamentos, instalações e demais recursos empregados no atendimento institucional, evitando despesas de transferência, reinstalação e eventuais interrupções das atividades.

1.7. A contratação diretamente com a proprietária permitirá estabelecer relação locatícia sem intermediação imobiliária, mediante definição expressa das obrigações das partes e das condições de pagamento.

1.8. A necessidade está prevista no PCA 2026 do CRCSC, sob o item nº 69, referente à locação de imóvel para a Macrodelegacia de Chapecó.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gerência Operacional	Jhonatan Aberto Costa

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O imóvel deverá atender às seguintes condições:

4.1.1. localização adequada ao atendimento institucional e ao acesso dos usuários;

4.1.2. área e distribuição interna compatíveis com as atividades administrativas da Macrodelegacia;

4.1.3. instalações elétricas e hidrossanitárias em condições normais de funcionamento;

4.1.4. condições satisfatórias de conservação, segurança e utilização;

4.1.5. acesso às instalações e aos recursos comuns do edifício;

4.1.6. disponibilidade de uma vaga de garagem descoberta; e

4.1.7. condições jurídicas que permitam a celebração e a execução regular do contrato de locação.

4.2. A contratação deverá assegurar ao CRCSC o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual, cabendo à LOCADORA cumprir as obrigações previstas na legislação locatícia e no instrumento contratual.

4.3. As despesas ordinárias de condomínio, o IPTU e os encargos de consumo atribuídos contratualmente ao LOCATÁRIO integrarão o custo de utilização do imóvel.

4.4. As despesas extraordinárias de condomínio permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, observada a distinção estabelecida nos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991.

4.5. A situação jurídica do imóvel deverá ser compatível com a contratação, mediante verificação da documentação registral atualizada, inclusive quanto à existência de ônus ou gravames que possam afetar a locação.

5. Levantamento de Mercado

5.1. A análise das alternativas para atendimento da necessidade considerou a manutenção da Macrodelegacia no imóvel atualmente utilizado e a possibilidade de transferência para outro espaço comercial.

5.2. A permanência no imóvel apresenta vantagens operacionais relacionadas à continuidade do atendimento, à preservação da infraestrutura existente e à ausência de custos imediatos de mudança e reinstalação.

5.3. Para aferição da compatibilidade do aluguel com os preços praticados no mercado, foi elaborado Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, CREA-SC nº 139.777-0, acompanhado da ART nº 10777903-3.

5.4. O laudo, com data-base de 11 de novembro de 2026, adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme as normas ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-2:2011.

5.5. A pesquisa contemplou dez ofertas de locação de imóveis comerciais na região central de Chapecó/SC, das quais oito integraram a amostra final após o tratamento e saneamento dos dados.

5.6. A avaliação apresentou Grau II de fundamentação e Grau III de precisão, estabelecendo o valor locatício mensal de mercado em **R$ 2.420,00 (dois mil, quatrocentos e vinte reais)**.

5.7. O aluguel negociado para a contratação é de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)** mensais, aproximadamente 4,96% inferior ao valor de mercado avaliado.

5.8. A diferença favorável ao CRCSC corresponde a R$ 120,00 mensais, totalizando R$ 1.440,00 no período de doze meses, em comparação com o valor locatício de referência.

5.9. O resultado da avaliação técnica demonstra a compatibilidade do aluguel negociado com os preços praticados no mercado, constituindo elemento favorável à demonstração da vantajosidade econômica da contratação.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A solução consiste na locação da sala comercial nº 1104 do Edifício Central Office, com uma vaga de garagem descoberta, diretamente da proprietária Suelen Cristina Stedile, para manutenção das atividades da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

6.2. O imóvel possui área privativa de 38,25 m², compreendendo ambiente de escritório, copa, sanitário e sacada, além de acesso às áreas comuns do edifício.

6.3. A vistoria técnica realizada em 10 de novembro de 2026 constatou bom estado geral de conservação, com acabamentos íntegros e instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento normal, sem identificação de anomalias que comprometam a utilização da unidade.

6.4. O laudo também registra a existência de elevadores, controle de acesso e sanitário acessível nas áreas comuns do edifício.

6.5. O mobiliário, os equipamentos e os demais bens móveis existentes na unidade pertencem ao CRCSC e não integram o valor locatício avaliado.

6.6. A solução compreende o pagamento mensal do aluguel à proprietária, bem como o custeio dos encargos locatícios atribuídos ao CRCSC, incluindo despesas ordinárias de condomínio, IPTU e despesas de consumo.

6.7. As despesas condominiais são acompanhadas e pagas por meio de processo administrativo específico, com boletos emitidos pelo Condomínio Central Offices Chapecó, conferência dos demonstrativos de cobrança e registros de recebimento e pagamento.

6.8. A existência de procedimento administrativo próprio para pagamento do condomínio não altera sua natureza de encargo acessório da locação, devendo seus valores integrar a mensuração do custo global de ocupação do imóvel.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. A contratação compreende a locação de uma unidade imobiliária comercial, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta, pelo período inicial de doze meses.

7.2. O quantitativo corresponde à necessidade de manutenção de uma unidade física para funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC no município de Chapecó/SC.

7.3. Não se prevê ampliação da área locada ou contratação de unidades adicionais.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R$): 27.600,00

8.1. O valor mensal do aluguel negociado é de R$ 2.300,00, correspondente a R$ 27.600,00 para o período inicial de doze meses.

8.2. A avaliação imobiliária estabeleceu o valor locatício mensal de mercado em R$ 2.420,00, equivalente a R$ 29.040,00 para doze meses.

8.3. Para a mensuração do custo global de ocupação, deverão ser considerados, além do aluguel, os encargos acessórios de responsabilidade do CRCSC, especialmente as despesas ordinárias de condomínio e o IPTU.

8.4. O acompanhamento das despesas condominiais ocorre em processo administrativo próprio, no qual constam os documentos de cobrança, os demonstrativos de rateio, os registros de conferência e os pagamentos realizados.

8.5. O boleto condominial referente à competência de outubro de 2026 apresentou valor de R$ 357,65.

8.6. Para fins de planejamento, adota-se como referência a previsão anual de R$ 4.542,00 constante do PCA 2026 para as despesas condominiais da unidade de Chapecó, correspondente à média mensal estimada de R$ 378,50.

8.7. A estimativa consolidada dos componentes conhecidos da contratação é apresentada a seguir:

Componente	Valor mensal estimado	Valor anual estimado
Aluguel	R$ 2.300,00	R$ 27.600,00
Despesas condominiais	R$ 378,50	R$ 4.542,00
Subtotal	**R$ 2.678,50**	**R$ 32.142,00**

8.8. O subtotal anual estimado de R$ 32.142,00 compreende o aluguel e as despesas condominiais.

8.9. As despesas de água, energia elétrica e outros serviços de consumo serão suportadas pelo CRCSC conforme a utilização efetiva, observadas as condições contratuais e os procedimentos administrativos de pagamento aplicáveis.

8.10. A estimativa das despesas condominiais possui natureza de planejamento, não constituindo valor fixo de cobrança, devendo os pagamentos observar os boletos e demonstrativos efetivamente apresentados e as obrigações legalmente atribuídas ao LOCATÁRIO.

8.11. O valor mensal de R$ 2.300,00 constitui o aluguel negociado para o contrato, enquanto o valor de R$ 2.420,00 representa exclusivamente a referência técnica de mercado apurada no laudo de avaliação.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. O objeto corresponde à locação de unidade imobiliária específica, cujas instalações e características físicas constituem solução única para atendimento da necessidade institucional.

9.2. O parcelamento do objeto não apresenta viabilidade técnica ou operacional, uma vez que a utilização da sala e da vaga de garagem compõe a solução imobiliária destinada ao funcionamento da Macrodelegacia.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A utilização do imóvel está associada às despesas necessárias ao seu funcionamento, incluindo condomínio, IPTU, energia elétrica, água e demais serviços de consumo.

10.2. A execução financeira desses encargos deverá observar os respectivos documentos de cobrança e os procedimentos administrativos adotados pelo CRCSC, de modo a assegurar a continuidade da utilização do imóvel.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação está alinhada ao planejamento institucional do CRCSC, por assegurar infraestrutura física para o atendimento regional e a execução das atividades da Macrodelegacia de Chapecó.

11.2. A necessidade encontra-se contemplada no PCA 2026, item nº 69, referente à locação da unidade de Chapecó.

11.3. O PCA contempla, igualmente, previsão de despesas condominiais associadas à ocupação do imóvel, consideradas na estimativa do custo global apresentada neste estudo.

11.4. A análise da disponibilidade orçamentária e da adequação da despesa às dotações institucionais observará a manifestação da área de Governança, conforme as competências e os procedimentos internos do CRCSC.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A contratação busca assegurar:

12.1.1. continuidade das atividades institucionais da Macrodelegacia de Chapecó;

12.1.2. manutenção do atendimento aos profissionais da contabilidade na região;

12.1.3. utilização de imóvel com condições adequadas de conservação e funcionamento;

12.1.4. manutenção da infraestrutura física e dos bens já instalados;

12.1.5. prevenção de despesas de mudança e reinstalação;

12.1.6. contratação por valor de aluguel compatível com o mercado, conforme avaliação técnica;

12.1.7. definição clara das responsabilidades da proprietária e do CRCSC; e

12.1.8. adequada mensuração e acompanhamento dos custos de ocupação do imóvel.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. A solução não exige obras, adaptações físicas ou transferência de instalações como condição para o início da nova vigência contratual, considerando que o imóvel já se encontra ocupado e em funcionamento.

13.2. A avaliação técnica realizada em 10 de novembro de 2026 constatou condições satisfatórias de conservação e utilização do imóvel.

13.3. A certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda às necessidades institucionais integra a instrução da contratação, mediante documento próprio a ser assinado pela autoridade competente.

13.4. A formalização da locação deverá observar a comprovação da legitimidade da proprietária para contratar e a verificação da situação registral atualizada do imóvel, especialmente quanto aos efeitos de eventual alienação fiduciária.

13.5. A contratação deverá observar os requisitos do art. 74, inciso V e § 5º, e do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A contratação não envolve execução de obras, intervenções estruturais ou implantação de nova instalação, uma vez que se destina à continuidade da utilização de imóvel comercial existente.

14.2. Os impactos ambientais associados à ocupação decorrem principalmente do consumo de energia elétrica e água, da geração de resíduos comuns e da utilização dos serviços prediais.

14.3. A utilização do imóvel deverá observar práticas de consumo racional de recursos, destinação adequada dos resíduos e cumprimento das normas condominiais pertinentes.

14.4. A permanência no imóvel evita a geração de resíduos e os impactos logísticos que poderiam decorrer de mudança e reinstalação da unidade.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

16. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

16.1. A solução de locação do imóvel situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, sala 1104, Edifício Central Office, Centro, Chapecó/SC, apresenta viabilidade técnica, operacional e econômica para atendimento das necessidades institucionais do CRCSC.

16.2. A viabilidade técnica é sustentada pelas características e condições de conservação do imóvel, conforme constatado em vistoria realizada por profissional habilitado.

16.3. A viabilidade econômica é demonstrada pela compatibilidade do aluguel negociado, de R$ 2.300,00 mensais, com o valor locatício de mercado de R$ 2.420,00 mensais, estabelecido em laudo técnico acompanhado de ART.

16.4. A viabilidade operacional decorre da continuidade da ocupação de imóvel já utilizado pela Macrodelegacia, preservando as instalações existentes e evitando despesas e interrupções associadas à transferência da unidade.

16.5. A estimativa dos componentes conhecidos do custo de ocupação, compreendendo aluguel e condomínio, corresponde a R$ 32.142,00 para doze meses, acrescida do IPTU e das despesas de consumo efetivamente aplicáveis.

16.6. Diante dos elementos apresentados, considera-se **viável a contratação direta da locação**, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, condicionada à conclusão da instrução dos requisitos legais pertinentes, especialmente à verificação da disponibilidade jurídica do imóvel, à certificação prevista no § 5º, inciso II, do referido artigo e à demonstração da adequação orçamentária pela unidade competente.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911
Assinado de forma digital por JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911
Dados: 2026.11.13 13:16:35 -03'00'

JHONATAN ALBERTO COSTA

Membro da comissão de contratação

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Certidão.pdf (2.35 MB)
- Anexo II - Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC.pdf (1.48 MB)

CONSELHO REGIONAL DE
CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS

Eu, Cleber Dias, no cargo de Diretor de Administração e Infraestrutura do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina, certifico, para os devidos fins, a inexistência de imóveis públicos, de propriedade do CRCSC, vagos e disponíveis que possam atender ao objeto de interesse da Administração Pública, conforme previsão legal constante no Art. 74, § 5º, Inc. II, referente à locação de imóvel para estrutura física destinada ao funcionamento da Delegacia Regional do CRCSC na cidade de Chapecó.

Nesse contexto, a locação de imóvel particular se apresenta como a opção mais adequada e vantajosa para a Administração Pública.

O imóvel, objeto do laudo de avaliação, documento anexo ao autos, apresenta as características necessárias para operação e pretendidas pelo CRCSC.

O imóvel encontra-se na localização pretendida, tem 38,250 m², com infraestrutura na copa, banheiro e sala, que exime o CRCSC de dispêndios para operação.

Desta forma, confirmo todas as informações descritas como verdadeiras e fidedignas, com o objetivo de justificar a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel mencionado.

CLEBER DIAS:01456438913

Assinado de forma digital por CLEBER DIAS:01456438913
Dados: 2026.11.12 14:53:45 -03'00'

Cleber Dias
Diretor de Administração e Infraestrutura CRCSC

PREMIER

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

VALOR LOCATÍCIO DE MERCADO – SALA COMERCIAL



SOLICITANTE	Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRC/SC
IMÓVEL	Sala comercial nº 1104, 11º pavimento, Ed. Central Office – Av. Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC – Matrícula nº 151.966
ÁREA PRIVATIVA	38,25 m², com 01 (uma) vaga de garagem descoberta
FINALIDADE	Determinação do valor locatício mensal de mercado, para fins de locação do imóvel
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – ABNT NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Eng. Civil Francisco Enoir dos Santos Filho – CREA-SC 139.777-0 | Premier Engenharia Diagnóstica Ltda – CREA-SC 163232-4
ART	Nº 10777903-3 – CREA-SC (Anexo I)
DATA-BASE	11 de novembro de 2026

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem por objeto a determinação do valor locatício mensal de mercado da sala comercial nº 1104 do Edifício Central Office, situado na Av. Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, objeto da matrícula nº 151.966, atualmente ocupada pelo Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRC/SC.

O trabalho foi desenvolvido mediante vistoria do imóvel, pesquisa de mercado contemporânea à data-base e tratamento dos dados em conformidade com as normas ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais) e ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos).

2. SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO

Solicitante	Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRC/SC (ocupante do imóvel)
Titular do imóvel	Suelen Cristina Stedile
Ônus e averbações	Conforme matrícula nº 151.966, consta ônus de alienação fiduciária

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Av. Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC – CEP 89802-110
Unidade	Sala comercial nº 1104, 11º pavimento, Ed. Central Office
Matrícula	Nº 151.966 – edificada sobre o lote urbano nº 08, quadra nº 23
Área privativa real	38,25 m²
Vaga de garagem	01 (uma) vaga descoberta
Compartimentação	Área de escritório, copa, sanitário e sacada
Estrutura / vedações	Concreto armado; alvenaria rebocada, emassada e pintada; cerâmica nas paredes do sanitário
Piso / forro	Porcelanato; forro de gesso
Esquadrias	Alumínio com vidro transparente
Instalações	Elétricas e hidrossanitárias embutidas, em funcionamento normal
Áreas comuns	Portaria com controle de acesso, 03 elevadores, escada de emergência e sanitário acessível

4. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A vistoria foi realizada em 10/11/2026, entre 13h51 e 13h56, estando o imóvel ocupado e em pleno uso pelo CRC/SC. O imóvel encontra-se em bom estado geral de conservação, com acabamentos íntegros e instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento normal, não tendo sido constatadas anomalias ou manifestações patológicas que comprometam o uso ou a estrutura da unidade.

Registra-se que todo o mobiliário, equipamentos e demais bens móveis existentes na unidade (estações de trabalho, cadeiras, longarinas, eletrodomésticos, painéis e comunicação visual) **pertencem ao ocupante (CRC/SC) e não integram o imóvel avaliando nem o valor locatício concluído**. A avaliação considera o imóvel na condição de não mobiliado, critério igualmente adotado na amostra de mercado.

Sistema	Avaliação	Observações
Estruturas	**BOM**	Sem indícios de anomalias estruturais
Alvenarias / vedações	**BOM**	Sem indícios de anomalias

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 25

Sistema	Avaliação	Observações
Forro (gesso)	**BOM**	Sem indícios de anomalias
Instalações elétricas	**BOM**	Em funcionamento normal
Instalações hidrossanitárias	**BOM**	Em funcionamento normal
Acabamentos / pisos	**BOM**	Porcelanato íntegro
Esquadrias	**BOM**	Funcionamento normal
Acessibilidade	**BOM**	Sanitário acessível e elevadores nas áreas comuns
Bancadas e armários fixos (copa/sanitário)	**BOM**	Benfeitorias fixas integrantes da unidade, em perfeito estado

4.1 Registro fotográfico da vistoria (10/11/2026)



FOTO 01 – Vista geral da sala (recepção/atendimento), ocupada pelo CRC/SC



FOTO 02 – Vista geral da sala – esquadria da sacada (mobiliário do ocupante)

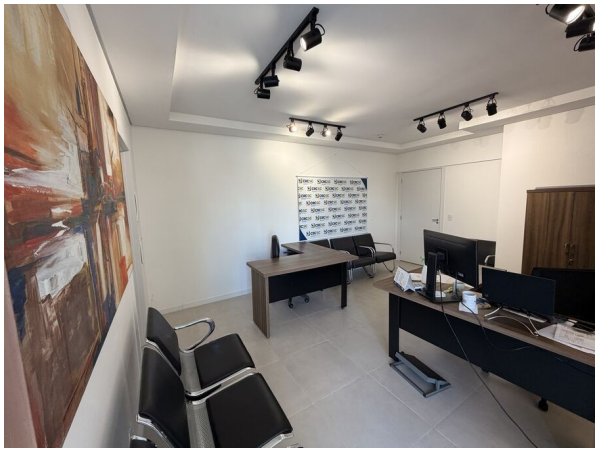


FOTO 03 – Vista geral da sala – porta de acesso (mobiliário do ocupante)



FOTO 04 – Copa – bancada em granito e armários fixos (frigobar do ocupante)

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 26



FOTO 05 – Sanitário – louças, bancada e porta em perfil de madeira



FOTO 06 – Sacada – piso cerâmico e condensadora de ar-condicionado



FOTO 07 – Vista da sacada – insolação e vista para o entorno central



FOTO 08 – Vaga de garagem descoberta, em uso pelo veículo oficial do CRC/SC

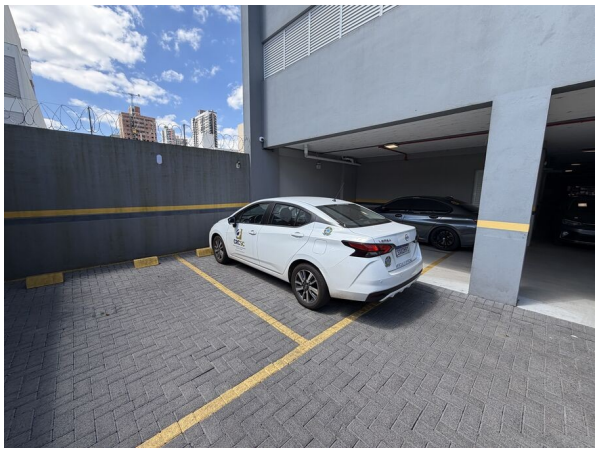


FOTO 09 – Vista geral da área de estacionamento do edifício

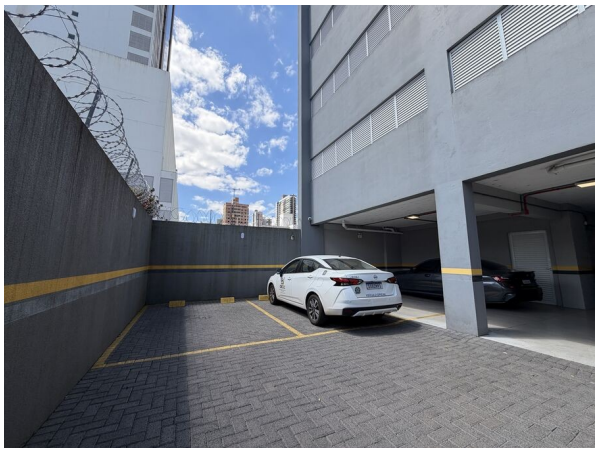


FOTO 10 – Acesso à vaga – pavimento de garagem do edifício

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Nos termos da ABNT NBR 14653-1:2019 e da ABNT NBR 14653-2:2011, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo o qual o valor locatício é obtido pela comparação do imóvel avaliando com uma amostra de ofertas de locação de imóveis semelhantes, contemporâneas à data-base da avaliação, com tratamento dos dados por fatores de homogeneização.

Foram adotados os seguintes fatores de homogeneização, aplicados sobre o valor unitário (R$/m²) de cada elemento amostral:

Fator	Critério adotado
Fator oferta (Fo)	0,90 – desconto de 10% sobre os preços pedidos, correspondente à elasticidade usual das negociações de locação
Fator área (Fa)	Fa = (Área do elemento ÷ Área do avaliando)^0,25 – corrige a tendência de redução do valor unitário com o aumento da área
Fator vaga (Fv)	Fv = 1 + 0,05 × (1 – nº de vagas do elemento) – ajusta os elementos à condição do avaliando (01 vaga); elementos sem informação de vaga foram admitidos equivalentes ao avaliando
Localização / padrão	Todos os elementos situam-se no bairro Centro de Chapecó/SC, em edifícios comerciais de padrão equivalente ao avaliando (fator unitário)

Após a homogeneização, procedeu-se ao saneamento da amostra pelo critério do intervalo de ±30% em torno da média dos valores homogeneizados, com recálculo da média após a exclusão dos elementos discrepantes, e à verificação estatística mediante intervalo de confiança de 80% (distribuição t de Student).

6. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de ofertas de locação de salas comerciais equivalentes foi realizada em 11/11/2026 (data-base), em portais de ofertas e sites de imobiliárias atuantes em Chapecó/SC (Mora Agora Imóveis, Santa Maria Imóveis, Mobg Imóveis e Lunardi Imóveis), priorizando ofertas no próprio Edifício Central Office e em edifícios comerciais do entorno imediato, no bairro Centro. Os elementos pesquisados são apresentados a seguir:

Nº	Fonte	Localização	Área (m²)	Vagas	Oferta (R$/mês)
01	Mora Agora Imóveis (cód. 227)	Ed. Central Offices – Av. Fernando Machado, 411-D, Centro	38,00	2	2.500,00
02	Santa Maria Imóveis (SA0875)	Cond. Central Office – Av. Fernando Machado, 411-D, Centro	50,00	n/i	3.410,00
03	Santa Maria Imóveis (SA1293)	Cond. Central Office – Av. Fernando Machado, 411, Centro	62,00	n/i	3.100,00
04	Mobg Imóveis (cód. 4181)	Ed. Trade Center – Av. Fernando Machado, 593-D, Centro	45,00	0	2.809,00
05	Mora Agora Imóveis (cód. 226)	Ed. Lumiere – R. Pio XXII, 50, Centro	70,00	1	3.890,00
06	Mora Agora Imóveis	R. Marechal Deodoro da Fonseca, 299, Centro	62,00	1	4.500,00
07	Mora Agora Imóveis	R. Marechal Deodoro da Fonseca, 299, Centro	77,00	1	5.500,00
08	Lunardi Imóveis (cód. 10876)	Sala comercial – Centro, Chapecó/SC	50,00	1	3.300,00
09	Mobg Imóveis (cód. 2982)	Sala comercial – Centro, Chapecó/SC	61,00	1	5.618,00
10	Santa Maria Imóveis	Sala comercial nova – Centro, Chapecó/SC	36,00	1	3.865,00

Nota: "n/i" = número de vagas não informado na oferta. Os valores referem-se exclusivamente ao aluguel mensal pedido, excluídos condomínio, IPTU e seguro contra incêndio. As fontes e endereços eletrônicos das ofertas constam no item 11 – Referências.

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 28

7. TRATAMENTO DOS DADOS E HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	PU (R$/m²)	Fo	Fa	Fv	Fator conjunto	VH (R$/m²)	Situação
01	65,79	0,90	0,9984	0,95	0,8536	**56,16**	Utilizado
02	68,20	0,90	1,0693	1,00	0,9623	**65,63**	Utilizado
03	50,00	0,90	1,1283	1,00	1,0155	**50,78**	Utilizado
04	62,42	0,90	1,0415	1,05	0,9842	**61,44**	Utilizado
05	55,57	0,90	1,1631	1,00	1,0468	**58,17**	Utilizado
06	72,58	0,90	1,1283	1,00	1,0155	**73,71**	Utilizado
07	71,43	0,90	1,1911	1,00	1,0720	**76,57**	Utilizado
08	66,00	0,90	1,0693	1,00	0,9623	**63,51**	Utilizado
09	92,10	0,90	1,1238	1,00	1,0114	**93,15**	Excluído (saneamento)
10	107,36	0,90	0,9850	1,00	0,8865	**95,17**	Excluído (saneamento)

7.1 Saneamento da amostra e estatísticas

A média dos 10 (dez) valores homogeneizados resultou em R$ 69,43/m², com intervalo de saneamento de ±30% compreendido entre R$ 48,60/m² e R$ 90,26/m². Os elementos nº 09 (VH = R$ 93,15/m²) e nº 10 (VH = R$ 95,17/m²) situaram-se acima do limite superior e foram excluídos da amostra.

Estatística (amostra saneada)	Resultado
Número de elementos utilizados (n)	8
Média dos valores homogeneizados	**R$ 63,25/m²**
Desvio-padrão	R$ 8,68/m²
Coeficiente de variação	13,73%
Intervalo de confiança de 80% (t de Student, gl = 7)	R$ 58,90/m² a R$ 67,59/m²
Amplitude do IC 80% em relação ao valor central	13,73% (≤ 30%)
Verificação pós-saneamento (±30% da nova média)	Todos os 8 elementos contidos no intervalo

7.2 Cálculo do valor locatício

Valor locatício mensal = 63,25 R$/m² × 38,25 m² = **R$ 2.419,15**, adotando-se, por arredondamento inferior a 1% (facultado pela NBR 14653-1), o valor de **R$ 2.420,00** mensais.

Verificações normativas	Intervalo
Intervalo de confiança de 80% (valor mensal)	R$ 2.253,02 a R$ 2.585,27
Campo de arbítrio (±15% – NBR 14653-1)	R$ 2.056,27 a R$ 2.782,02
Intervalo dos fatores conjuntos aplicados	0,854 a 1,072 (contido em 0,80–1,25)

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

O enquadramento segue as Tabelas 3 e 4 da ABNT NBR 14653-2:2011, aplicáveis ao tratamento por fatores:

Item de fundamentação (Tabela 3 – NBR 14653-2)	Grau atingido
1. Caracterização do imóvel avaliando (vistoria completa em 10/11/2026)	**III**

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 29

2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados (8 ≥ 5)	**III**
3. Identificação dos dados de mercado (fonte, código da oferta e localização; parte dos elementos sem endereço completo)	**II**
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (0,854 a 1,072, contido em 0,80–1,25)	**III**

A pontuação obtida (11 pontos) seria compatível com o Grau III; todavia, considerando que os elementos comparativos não foram objeto de vistoria interna pelo avaliador, adota-se, por postura conservadora, o enquadramento no **Grau II de fundamentação**. Quanto à precisão, a amplitude do intervalo de confiança de 80% (13,73%) é inferior a 30% do valor central, enquadrando a avaliação no **Grau III de precisão**.

9. CONCLUSÃO – VALOR LOCATÍCIO DE MERCADO

Com base na vistoria realizada em 10/11/2026, na pesquisa de mercado de 11/11/2026 e no tratamento dos dados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conclui-se que o valor locatício mensal de mercado do imóvel avaliando, na data-base deste laudo, é de:

VALOR LOCATÍCIO MENSAL

R$ 2.420,00 (dois mil, quatrocentos e vinte reais)

O valor conclusivo situa-se dentro do intervalo de confiança de 80% e do campo de arbítrio da avaliação, sendo compatível com os preços praticados no mercado de locações de salas comerciais do Centro de Chapecó/SC na data-base deste laudo.

10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

a) O presente laudo destina-se exclusivamente à finalidade declarada (determinação do valor locatício de mercado para subsidiar a locação do imóvel pelo CRC/SC), não devendo ser utilizado para outros fins;

b) Os elementos da amostra correspondem a ofertas públicas de locação vigentes na data da pesquisa, admitidas como representativas do mercado local; sobre elas incidiu o fator oferta de 0,90;

c) Não foram realizadas vistorias internas nos imóveis que compõem a amostra, caracterizados conforme as informações das respectivas ofertas;

d) A documentação dominial foi admitida conforme a matrícula nº 151.966, não tendo sido objeto de auditoria jurídica; o ônus de alienação fiduciária registrado não interfere no valor locatício de mercado;

e) O imóvel foi avaliado na condição de não mobiliado: os móveis, equipamentos e demais bens existentes na unidade pertencem ao ocupante (CRC/SC), não integram o imóvel avaliando e não foram considerados na formação do valor locatício;

f) Os valores de condomínio, IPTU e seguro contra incêndio não integram o valor locatício concluído;

g) Este laudo é acompanhado da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica nº 10777903-3, registrada junto ao CREA-SC em 11/11/2026, constante do Anexo I.

11. REFERÊNCIAS E FONTES DA PESQUISA

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- Mora Agora Imóveis – moraagora.com.br (ofertas cód. 227 – Ed. Central Offices; cód. 226 – Ed. Lumiere; salas R. Marechal Deodoro da Fonseca, 299);

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 30

- Santa Maria Imóveis – santamaria.com.br (ofertas SA0875, SA1293 e sala nova 36 m² – Centro);
- Mobg Imóveis – mobg.com.br (ofertas cód. 4181 – Ed. Trade Center; cód. 2982 – Centro);
- Lunardi Imóveis – lunardiimoveis.com.br (oferta cód. 10876 – Centro);
- Matrícula nº 151.966 – Registro de Imóveis da Comarca de Chapecó/SC.

12. ENCERRAMENTO

Este laudo, composto por 12 (doze) itens, registro fotográfico e Anexo I (ART nº 10777903-3 – CREA-SC), exprime a convicção técnica do signatário, elaborado em conformidade com as normas da ABNT aplicáveis, ficando o avaliador à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Chapecó/SC, 11 de novembro de 2026.

PREMIER ENGENHARIA DIAGNOSTICA LTDA:12475227000172

Assinado de forma digital por PREMIER ENGENHARIA DIAGNOSTICA LTDA:12475227000172
Dados: 2026.11.11 16:46:34 -03'00'

FRANCISCO ENOIR DOS SANTOS FILHO
Engenheiro Civil – CREA-SC 139.777-0
Premier Engenharia Diagnóstica
ART CREA-SC nº 10777903-3

Laudo Avaliacao Locaticia CRCSC (1641657) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 31

ANEXO I – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART Nº 10777903-3 – CREA-SC)

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART **CREA-SC**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ART OBRA OU SERVIÇO
25 2026 **10777903-3**
Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

FRANCISCO ENOIR DOS SANTOS FILHO
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2515146139
Registro: 139777-0-SC

Empresa Contratada: PREMIER ENGENHARIA DIAGNOSTICA LTDA
Registro: 163232-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Conselho Regional de Contabilidade de Santa C
CPF/CNPJ: 83.901.983/0001-64
Endereço: RUA ALMIRANTE LAMEGO
Nº: 587
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: FLORIANOPOLIS
UF: SC
CEP: 88015-600
Valor: R$ 1.400,00
Ação Institucional:
Contrato:
Celebrado em:
Vinculado à ART:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Conselho Regional de Contabilidade de Santa C
CPF/CNPJ: 83.901.983/0001-64
Endereço: AVENIDA FERNANDO MACHADO - D
Nº: 1104
Complemento:
Bairro: CENTRO
Cidade: CHAPECO
UF: SC
CEP: 89802-110
Data de Início: 11/11/2026
Previsão de Término: 19/11/2026
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:

4. Atividade Técnica

Avaliação
Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais
Dimensão do Trabalho: 1,00 Unidade(s)

5. Observações

Avaliação para fins Locatícios - Sala comercial pelo método MCDD.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 11/11/2026: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R$ 108,39 | Data Vencimento: 23/11/2026 | Registrada em:
Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000
falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107
CREA-SC

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
CHAPECO - SC, 11 de Novembro de 2026

FRANCISCO ENOIR DOS SANTOS FILHO:01060153033
Assinado de forma digital por FRANCISCO ENOIR DOS SANTOS FILHO:01060153033
Dados: 2026.11.11 16:36:54 -03'00'

FRANCISCO ENOIR DOS SANTOS FILHO
010.601.530-33

Contratante: Conselho Regional de Contabilidade de Santa C
83.901.983/0001-64

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - SC

Mapa de Gerenciamento de Riscos 6/2026

1. Informações Básicas

Número do Mapa de Gerenciamento de Riscos	Responsável pela Edição	Data de Criação
6/2026	EDUARDO SANTOS OLIVEIRA	10/11/2026 13:30

Status do Mapa de Gerenciamento de Riscos

Concluído (Planejamento)

Objeto do Mapa de Riscos

Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Subsede do CRCSC em Chapecó/SC

2. Histórico de Revisões

Nenhuma Revisão encontrada.

3. Riscos Identificados

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-01	Descontinuidade da ocupação do imóvel	Interrupção das atividades da Macrodelegacia de Chapecó em razão da ausência de contrato de locação vigente.	Planejamento	Administração	Extremo	
	Impactos					
1	Interrupção ou comprometimento das atividades administrativas e de atendimento da Macrodelegacia.					
	Ações Preventivas					
P-01	Priorizar a conclusão da instrução processual e da formalização contratual antes do encerramento da locação vigente.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		
	Ações de Contingência					
C-01	Adotar medidas administrativas e juridicamente cabíveis para assegurar a continuidade da ocupação, caso a contratação não seja concluída no prazo.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-02	Incompatibilidade do valor locatício com o mercado	Insuficiência das referências mercadológicas, diferenças relevantes entre os imóveis comparados ou divergência entre o valor proposto e o resultado da avaliação imobiliária.	Planejamento	Administração	Alto	
	Impactos					
1	Pagamento de aluguel superior ao valor compatível com o mercado.					
	Ações Preventivas					
P-01	Realizar avaliação imobiliária atualizada, considerando as características e condições específicas do imóvel.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		
	Ações de Contingência					
C-01	Negociar com a proprietária a adequação do aluguel, caso seja identificada incompatibilidade com o mercado.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		

Número	Risco	Causa do Risco	Fase	Alocado para	Nível do Risco (I x P)	Nº Item
R-03	Ocorrência de problemas estruturais, defeitos ou falhas nas instalações que comprometam a utilização regular do imóvel.	Desgaste natural das instalações, vícios preexistentes, falhas de manutenção ou demora na realização de reparos necessários.	Gestão de Contrato	Administração	Alto	
	Impactos					
1	Comprometimento das condições de segurança, conforto e utilização das instalações.					
	Ações Preventivas					
P-01	Verificar periodicamente as condições de conservação e funcionamento das instalações.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		
	Ações de Contingência					
C-01	Notificar formalmente a proprietária para realização dos reparos de sua responsabilidade.			**Responsável:** JHONATAN ALBERTO COSTA		

4. Acompanhamento das Ações de Tratamento de Riscos

Nenhum acompanhamento incluído.

5. Responsáveis / Assinantes

Equipe de Planejamento

JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911

Assinado de forma digital por JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911
Dados: 2026.11.13 13:15:56 -03'00'

JHONATAN ALBERTO COSTA

Membro da comissão de contratação

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - SC

Termo de Referência 12/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
12/2026	926099-CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - SC	EDUARDO SANTOS OLIVEIRA	13/11/2026 11:49 (v 0.4)

Status

CONCLUIDO

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	57/2026	9079626110000692.000126/202665

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O objeto consiste na locação de imóvel comercial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC, compreendendo a sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta.

1.2. A contratação será celebrada diretamente com a proprietária **Suelen Cristina Stedile**, pessoa física, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

1.3. O prazo inicial de vigência será de 12 (doze) meses, previsto para o período de **19/11/2026 a 18/11/2027**, admitida a prorrogação mediante acordo entre as partes, demonstração da vantajosidade e observância da legislação aplicável.

1.4. O aluguel mensal será de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**, totalizando R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) para os 12 (doze) meses iniciais.

1.5. Além do aluguel, o CRCSC suportará os encargos locatícios de sua responsabilidade, especialmente despesas ordinárias de condomínio, IPTU e despesas de consumo, observadas as condições contratuais e a Lei nº 8.245/1991.

1.6. O imóvel deverá permanecer disponível ao CRCSC durante toda a vigência contratual, em condições adequadas ao desenvolvimento das atividades institucionais.

1.7. O objeto possui natureza de locação imobiliária, não se caracterizando como contratação de serviços com dedicação exclusiva de mão de obra, execução de obras ou fornecimento de bens.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação visa assegurar a continuidade das atividades institucionais da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC, mantendo infraestrutura física para atendimento aos profissionais da contabilidade e desenvolvimento das atividades administrativas da unidade.

2.2. A Macrodelegacia já se encontra instalada no imóvel, cuja localização, características físicas e infraestrutura atendem à necessidade administrativa identificada.

2.3. A permanência no endereço permite preservar as instalações, o mobiliário e os equipamentos existentes, evitando despesas de transferência, reinstalação e eventual interrupção do atendimento.

2.4. A necessidade está formalizada no Documento de Formalização da Demanda, SEI nº 1605855, e prevista no PCA 2026 do CRCSC, item 69.

2.5. O Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 concluiu pela viabilidade técnica, operacional e econômica da solução, observada a comprovação dos requisitos legais necessários à contratação.

2.6. A escolha do imóvel deverá atender ao art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, compreendendo avaliação prévia, certificação da inexistência de imóvel público vago e disponível que atenda à necessidade e justificativa da singularidade do imóvel e da vantagem para a Administração.

2.7. O Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício, elaborado pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob responsabilidade do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, acompanhado da ART nº 10777903-3, estabeleceu valor locatício de mercado de R$ 2.420,00 mensais.

2.8. O aluguel negociado, de R$ 2.300,00 mensais, é aproximadamente 4,96% inferior ao valor de mercado avaliado, constituindo elemento favorável à demonstração da compatibilidade do preço e da vantajosidade econômica.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução consiste na locação da sala comercial nº 1104 do Edifício Central Office, com uma vaga de garagem descoberta, diretamente da proprietária, para utilização contínua pelo CRCSC.

3.2. A unidade possui área privativa de 38,25 m², com espaço para escritório, copa, sanitário e sacada, além de acesso às áreas comuns do edifício.

3.3. A vistoria técnica realizada em 10/11/2026 constatou bom estado geral de conservação e funcionamento normal das instalações elétricas e hidrossanitárias, sem identificação de anomalias que comprometam a utilização do imóvel.

3.4. A utilização compreenderá os ambientes privativos e as áreas comuns disponibilizadas aos ocupantes do edifício, observadas as normas condominiais.

3.5. O mobiliário, os equipamentos e os demais bens móveis pertencentes ao CRCSC não integram o objeto da locação.

3.6. A solução abrange o pagamento mensal do aluguel à proprietária e o custeio dos encargos locatícios legal e contratualmente atribuídos ao CRCSC.

3.7. As despesas condominiais serão acompanhadas e pagas mediante processo administrativo específico, com conferência dos boletos e demonstrativos de rateio, sem prejuízo de sua consideração na estimativa global do custo de ocupação.

3.8. A contratação deverá assegurar a continuidade da ocupação e a adequada definição das responsabilidades relacionadas à conservação, aos reparos e aos encargos incidentes sobre o imóvel.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, conservação, acesso e funcionamento, compatíveis com as atividades administrativas e de atendimento desenvolvidas pela Macrodelegacia.

4.2. A LOCADORA deverá comprovar sua legitimidade para celebrar o contrato, mediante documentação registral atualizada e demais documentos juridicamente pertinentes.

4.3. A existência de ônus ou gravames deverá ser examinada quanto aos possíveis efeitos sobre a locação, inclusive eventual necessidade de anuência de terceiros.

4.4. Caberá à LOCADORA:

a) assegurar o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;

b) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, conforme a legislação aplicável;

c) realizar os reparos e intervenções que legal ou contratualmente lhe competirem;

d) suportar as despesas extraordinárias de condomínio de sua responsabilidade;

e) fornecer documentos e informações necessários à adequada execução contratual; e

f) cumprir as demais obrigações previstas na Lei nº 8.245/1991 e no instrumento contratual.

4.5. Caberá ao CRCSC:

a) utilizar o imóvel para as finalidades institucionais contratadas;

b) pagar pontualmente o aluguel e os encargos de sua responsabilidade;

c) conservar o imóvel e realizar os reparos decorrentes de danos causados por sua utilização, ressalvado o desgaste natural;

d) observar as normas condominiais;

e) comunicar à LOCADORA os defeitos, danos e situações cuja solução lhe compita; e

f) permitir vistorias previamente ajustadas, observadas as condições legais.

4.6. As benfeitorias necessárias e úteis observarão as disposições da Lei nº 8.245/1991 e as condições expressamente estabelecidas no contrato.

4.7. Não será exigida garantia de execução contratual da LOCADORA, nem será prestada caução locatícia pelo CRCSC.

4.8. Não será prevista cobrança duplicada de seguro patrimonial ou contra incêndio já contemplado por cobertura institucional aplicável, sem prejuízo da verificação das obrigações legais e condominiais pertinentes.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A execução consistirá na disponibilização contínua do imóvel ao CRCSC durante toda a vigência contratual.

5.2. Considerando que a unidade já se encontra ocupada, a nova contratação não exigirá entrega física inicial, transferência de instalações ou reinstalação de equipamentos, devendo ser assegurada a continuidade da posse e da utilização.

5.3. A LOCADORA deverá manter as condições necessárias ao uso regular do imóvel, cumprindo as obrigações que lhe sejam atribuídas pela legislação locatícia e pelo contrato.

5.4. O CRCSC utilizará o imóvel exclusivamente para atividades compatíveis com a finalidade institucional da Macrodelegacia, observadas as normas aplicáveis.

5.5. As despesas ordinárias de condomínio serão suportadas pelo CRCSC, mediante conferência dos demonstrativos e boletos correspondentes, enquanto as despesas extraordinárias permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, conforme a Lei nº 8.245/1991.

5.6. O IPTU será suportado pelo CRCSC conforme previsão contratual expressa e mediante apresentação da documentação pertinente.

5.7. As despesas de energia elétrica, água e demais serviços de consumo serão suportadas pelo CRCSC conforme a efetiva utilização.

5.8. Os reparos e intervenções deverão observar a distribuição legal e contratual das responsabilidades, com comunicação entre as partes e registro das providências relevantes.

5.9. Eventuais benfeitorias dependerão das condições de autorização previstas no contrato, sem prejuízo dos direitos estabelecidos na legislação locatícia.

5.10. A extinção contratual e a restituição do imóvel observarão as disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133 /2021, no que couber, e do instrumento contratual.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A execução será acompanhada por fiscal e gestor designados pelo CRCSC, observadas as competências e os procedimentos administrativos internos.

6.2. A fiscalização verificará a continuidade da disponibilização do imóvel, suas condições de utilização e o cumprimento das obrigações contratuais.

6.3. As ocorrências relevantes serão registradas no processo administrativo, com comunicação à LOCADORA para adoção das providências cabíveis.

6.4. As comunicações poderão ocorrer por escrito, inclusive por meio eletrônico, utilizando os contatos formalmente informados pelas partes.

6.5. Por se tratar de locação celebrada com pessoa física, não será exigida a designação de preposto empresarial, cabendo à LOCADORA ou a seu representante regularmente constituído receber e responder às comunicações contratuais.

6.6. O pagamento do aluguel será acompanhado no âmbito da gestão da locação, mediante verificação da disponibilidade do imóvel e das condições contratuais.

6.7. As despesas condominiais serão fiscalizadas e pagas no processo administrativo específico, mediante análise dos boletos, demonstrativos e demais documentos pertinentes.

6.8. A fiscalização deverá verificar a natureza ordinária ou extraordinária das despesas condominiais, para assegurar a correta atribuição dos encargos.

6.9. A gestão contratual deverá acompanhar os prazos de vigência, as condições de reajustamento, as necessidades de manutenção e as providências relacionadas à eventual prorrogação ou encerramento da locação.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. Considerando a natureza da locação imobiliária, não será adotado Instrumento de Medição de Resultado destinado à aferição de produtividade ou desempenho de serviços.

7.2. A verificação mensal da execução consistirá na confirmação de que o imóvel permaneceu disponível ao CRCSC, nas condições contratuais estabelecidas.

7.3. O aluguel mensal será de R$ 2.300,00, devido à LOCADORA conforme a competência e a data de vencimento estabelecidas no instrumento contratual.

7.4. O pagamento será realizado diretamente à proprietária, por transferência bancária para conta de sua titularidade, observados os procedimentos financeiros e tributários aplicáveis.

7.5. A condição de pessoa física da LOCADORA será considerada na definição dos documentos necessários à liquidação da despesa, não sendo exigida nota fiscal de prestação de serviços quando juridicamente inaplicável.

7.6. A liquidação e o pagamento observarão os prazos e procedimentos regulamentares aplicáveis ao CRCSC, ressalvadas as disposições específicas da legislação locatícia e do contrato.

7.7. Serão efetuadas as retenções tributárias legalmente exigíveis, conforme o enquadramento do rendimento e a legislação vigente.

7.8. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas diretamente ao condomínio, por meio do processo administrativo específico, mediante apresentação e conferência dos respectivos documentos de cobrança.

7.9. O pagamento do condomínio não integrará o valor mensal do aluguel devido à LOCADORA, embora componha a estimativa global do custo de ocupação do imóvel.

7.10. O IPTU e os demais encargos atribuídos ao CRCSC serão pagos conforme os documentos de cobrança pertinentes e as condições estabelecidas contratualmente.

7.11. Não haverá pagamento antecipado de aluguel, salvo hipótese excepcional juridicamente admitida e devidamente formalizada.

7.12. O reajustamento do aluguel observará a periodicidade mínima legal e o índice expressamente definido no instrumento contratual, vedada a aplicação automática de índice não pactuado.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, a LOCADORA que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato;

b) der causa à inexecução parcial que provoque grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) der causa à inexecução total do contrato;

d) ensejar retardamento injustificado no cumprimento de obrigação contratual;

e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução contratual;

f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;

g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; ou

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

8.2. Poderão ser aplicadas, observados os pressupostos legais, as seguintes sanções:

a) advertência, nas hipóteses legalmente cabíveis;

b) multa;

c) impedimento de licitar e contratar; e

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

8.3. A advertência será aplicada à inexecução parcial quando não se justificar penalidade mais grave.

8.4. O impedimento de licitar e contratar e a declaração de inidoneidade observarão as hipóteses, competências, limites e procedimentos estabelecidos no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

8.5. As multas observarão os seguintes parâmetros:

a) multa moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual sujeita a prazo, calculada sobre o aluguel mensal, limitada a 30 dias;

b) multa compensatória de 0,5% a 5% do valor total do contrato, por inexecução parcial;

c) multa compensatória de 5% a 15% do valor total do contrato, por inexecução parcial que cause grave dano;

d) multa compensatória de 10% a 20% do valor total do contrato, por inexecução total;

e) multa compensatória de 0,5% a 10% do valor total do contrato, por retardamento injustificado que justifique a substituição da multa moratória; e

f) multa compensatória de 15% a 30% do valor total do contrato, por fraude, falsidade documental, comportamento inidôneo ou ato lesivo.

8.6. A aplicação das penalidades observará a gravidade da infração, as circunstâncias do caso concreto, os danos causados, as circunstâncias agravantes e atenuantes e os demais critérios previstos no art. 156, § 1º, da Lei nº 14.133 /2021.

8.7. A aplicação de sanções não afasta a obrigação de reparação integral dos danos causados ao CRCSC.

8.8. Será assegurado o contraditório e a ampla defesa, observados os arts. 157 e 158 da Lei nº 14.133/2021.

8.9. As sanções serão registradas e divulgadas nos sistemas oficiais pertinentes, observados os requisitos legais e a aplicabilidade à condição de pessoa física da LOCADORA.

8.10. As multas e indenizações poderão ser cobradas ou compensadas com créditos devidos à LOCADORA, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

8.11. As sanções de impedimento e de declaração de inidoneidade poderão ser objeto de reabilitação nos termos do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

8.12. Não se aplicam penalidades relacionadas à apresentação ou reposição de garantia de execução, uma vez que não haverá essa exigência.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

9.1. A contratação será realizada diretamente, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

9.2. A escolha do imóvel fundamenta-se em suas características físicas, localização, adequação à necessidade institucional e vantagem para a Administração, observados os requisitos do art. 74, § 5º, da referida Lei.

9.3. A LOCADORA será Suelen Cristina Stedile, mediante comprovação de sua legitimidade para contratar a locação do imóvel.

9.4. O regime de execução corresponderá à locação de bem imóvel, mediante disponibilização contínua das instalações e pagamento mensal de aluguel, não se aplicando os regimes de empreitada próprios de obras e serviços.

9.5. O valor do aluguel será considerado aceitável mediante demonstração de sua compatibilidade com o mercado, fundamentada no laudo técnico de avaliação locatícia.

9.6. O laudo elaborado pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., acompanhado da ART nº 10777903-3, estabeleceu valor de mercado de R$ 2.420,00 mensais, superior ao aluguel negociado de R$ 2.300,00.

9.7. Para fins de habilitação, a LOCADORA deverá apresentar:

a) documento oficial de identificação;

b) comprovante de inscrição no CPF;

c) documentação de representação, quando aplicável;

d) matrícula imobiliária atualizada e demais documentos necessários à comprovação da legitimidade para locar a sala e a vaga de garagem;

e) certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional;

f) certidões de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal, conforme exigibilidade legal;

g) certidão relativa à Justiça do Trabalho, quando exigível;

h) documentação relativa ao FGTS, quando houver obrigação legal aplicável; e

i) demais documentos legalmente necessários à formalização da contratação.

9.8. A documentação registral deverá permitir a análise dos ônus existentes e dos eventuais efeitos da alienação fiduciária sobre a celebração e execução da locação.

9.9. Não serão exigidos balanço patrimonial, demonstrações contábeis, índices empresariais de liquidez, capital social mínimo ou atestados de capacidade técnico-operacional, por serem incompatíveis com a natureza do objeto e a condição da LOCADORA.

9.10. Poderá ser verificada a situação de insolvência civil da LOCADORA, quando juridicamente pertinente.

9.11. Antes da formalização, serão realizadas consultas aos cadastros oficiais de sanções e impedimentos, mediante identificação da LOCADORA por CPF.

9.12. A celebração do contrato ficará condicionada ao atendimento dos requisitos legais da contratação direta e à regularidade da documentação pertinente.

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor estimado do aluguel é de **R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)** para os 12 (doze) meses iniciais.

10.2. A estimativa dos encargos condominiais é de R$ 4.542,00 anuais, correspondente à referência mensal de R$ 378,50 prevista no planejamento da unidade.

10.3. O custo estimado conhecido de ocupação do imóvel, compreendendo aluguel e condomínio, corresponde a **R$ 32.142,00 (trinta e dois mil, cento e quarenta e dois reais)** para 12 (doze) meses, conforme demonstrativo:

Descrição	Valor mensal	Valor anual
Aluguel	R$ 2.300,00	R$ 27.600,00
Condomínio — estimativa	R$ 378,50	R$ 4.542,00
Subtotal estimado	**R$ 2.678,50**	**R$ 32.142,00**

10.4. As despesas de energia elétrica, água e outros serviços de consumo serão custeadas conforme a utilização efetiva e os procedimentos administrativos aplicáveis.

10.5. O valor de R$ 32.142,00 representa o subtotal dos componentes conhecidos do custo de ocupação, não se confundindo com o valor contratual do aluguel, de R$ 27.600,00.

10.6. A compatibilidade do aluguel com o mercado é demonstrada pelo laudo técnico que estabeleceu o valor locatício de R$ 2.420,00 mensais.

10.7. A estimativa condominial possui natureza de planejamento e não substitui a conferência dos valores efetivamente cobrados em cada competência.

10.8. Os valores de aluguel e encargos deverão ser considerados no planejamento da despesa, observadas as responsabilidades contratuais e a vedação de duplicidade de contabilização.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta de recursos orçamentários próprios do CRCSC, consignados em seu orçamento, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

11.2. A necessidade de locação encontra-se prevista no PCA 2026 do CRCSC, item nº 69.

11.3. A indicação das dotações e a manifestação sobre a disponibilidade orçamentária serão realizadas pela área competente de Governança, conforme os procedimentos institucionais.

11.4. A formalização da contratação observará a demonstração de compatibilidade orçamentária exigida pelo art. 72, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

11.5. O planejamento deverá contemplar o aluguel e os encargos locatícios de responsabilidade do CRCSC, observados os respectivos procedimentos de execução financeira.

11.6. As despesas correspondentes aos exercícios financeiros subsequentes observarão as dotações próprias e os créditos disponíveis, com os registros e apostilamentos cabíveis.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas, observadas as disposições da Lei nº 12.527/2011 e da Lei nº 13.709/2018 quanto à proteção de dados pessoais.

12.2. O presente Termo de Referência integra a instrução da contratação direta destinada à locação do imóvel para funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

12.3. A contratação observará as disposições da Lei nº 14.133/2021, especialmente o art. 74, inciso V e § 5º, e da Lei nº 8.245/1991, no que couber.

12.4. Os casos omissos serão examinados conforme a legislação aplicável, as disposições contratuais e os princípios que regem a Administração Pública.

13. ANEXO I Regras aplicáveis ao instrumento substitutivo ao contrato (Contratações de pequeno valor - art. 95, inciso I, da Lei n. 14.133/2021, Orientação Normativa nº 84, de 17 de maio de 2024)

13.1. Não se aplica à presente contratação, uma vez que a locação será formalizada mediante instrumento contratual específico, não sendo adotado instrumento substitutivo ao contrato nos termos do art. 95 da Lei nº 14.133/2021.

14. ANEXO II TERMO DE CIÊNCIA E CONCORDÂNCIA

Por meio deste instrumento, **SUELEN CRISTINA STEDILE**, na qualidade de LOCADORA, declara estar ciente e de acordo com as disposições e obrigações previstas no Termo de Referência nº 11/2026 e nos demais documentos integrantes do Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65, referente à contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.

Declara, ainda, que se responsabiliza, nos termos da legislação aplicável, pela veracidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados durante o processo de contratação.

Chapecó/SC, _____ de _____ de 2026.

SUELEN CRISTINA STEDILE

Locadora

15. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911

Assinado de forma digital por JHONATAN ALBERTO COSTA:05542890911
Dados: 2026.11.13 13:15:26 -03'00'

JHONATAN ALBERTO COSTA

Membro da comissão de contratação

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

NOTA TÉCNICA Nº 1/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC

PROCESSO Nº 9079626110000692.000126/2026-65

INTERESSADO: @INTERESSADOS_VIRGULA_ESPACO_MAIUSCULAS@

JUSTIFICATIVA DE PREÇO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

Processo Administrativo SEI nº: 9079626110000692.000126/2026-65
Contratação nº: 57/2026
UASG: 926099
Objeto: Locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.
Locadora: Suelen Cristina Stedile
Fundamentação legal: Art. 72, inciso VII, e art. 74, inciso V e § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

1. DO OBJETO

1.1. A presente justificativa tem por finalidade demonstrar a compatibilidade do preço ajustado para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC, em atendimento ao disposto no art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

1.2. O imóvel objeto da contratação corresponde à sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta, registrado sob a matrícula imobiliária nº 151.966, conforme caracterização constante do Laudo Técnico de Avaliação Locatícia (SEI 1641657).

1.3. A contratação será realizada diretamente com a proprietária, Suelen Cristina Stedile, mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, pelo prazo inicial de 12 (doze) meses, previsto para o período de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027, conforme condições descritas no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) e no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661).

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA JUSTIFICATIVA DE PREÇO

2.1. O art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 estabelece a necessidade de justificativa de preço na instrução dos processos de contratação direta.

2.2. Especificamente para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, o art. 74, § 5º, inciso I, da mesma Lei exige avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos.

2.3. Considerando a natureza do objeto, a avaliação técnica do valor locatício constitui elemento adequado para aferir a compatibilidade do aluguel pretendido com os preços praticados no mercado imobiliário local.

2.4. Para atendimento dessa exigência, foi elaborado o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI

1641657), que apresenta pesquisa de mercado, metodologia de avaliação, tratamento dos dados e conclusão fundamentada quanto ao valor mensal de locação do imóvel.

2.5. Dessa forma, a presente justificativa utiliza o referido laudo como fundamento técnico da demonstração de compatibilidade do preço, sem necessidade de realização de pesquisa imobiliária adicional com a mesma finalidade, considerando a suficiência dos elementos apresentados.

3. DA AVALIAÇÃO TÉCNICA DO VALOR LOCATÍCIO

3.1. Para subsidiar a contratação, o CRCSC providenciou a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657), realizado pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, registrado no CREA-SC sob nº 139.777-0.

3.2. A avaliação possui data-base de 11 de novembro de 2026 e está acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART nº 10777903-3, integrante do próprio laudo (SEI 1641657).

3.3. O trabalho técnico observou as diretrizes das normas ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-2:2011, mediante aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento e saneamento dos elementos pesquisados.

3.4. A pesquisa compreendeu 10 (dez) ofertas de locação de imóveis comerciais situados em Chapecó/SC, especialmente na região central e em edifícios com características comparáveis, das quais 8 (oito) integraram a amostra final utilizada na avaliação.

3.5. O laudo apresentou Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, conforme os critérios técnicos aplicáveis à metodologia adotada.

3.6. Como resultado, foi estabelecido o valor locatício mensal de mercado de **R$ 2.420,00 (dois mil, quatrocentos e vinte reais)** para o imóvel avaliado.

3.7. O documento também registra que o imóvel apresenta boas condições gerais de conservação e utilização, não tendo sido identificadas anomalias que comprometam seu uso para as atividades institucionais previstas.

3.8. O valor apurado refere-se exclusivamente ao aluguel, não abrangendo despesas de condomínio, IPTU e seguro contra incêndio, conforme ressalvas expressas do Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657).

4. DO PREÇO NEGOCIADO E DA COMPATIBILIDADE COM O MERCADO

4.1. A contratação foi planejada considerando a locação diretamente com a proprietária, Suelen Cristina Stedile, pelo valor mensal de R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), conforme registrado no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) e no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661).

4.2. A comparação entre o valor negociado e o valor locatício de mercado estabelecido no laudo técnico (SEI 1641657) apresenta o seguinte resultado:

Descrição	**Valor**
Valor locatício de mercado apurado no laudo	R$ 2.420,00/mês
Valor mensal negociado	R$ 2.300,00/mês
Diferença mensal favorável ao CRCSC	R$ 120,00
Diferença percentual	4,96%
Valor de mercado projetado para 12 meses	R$ 29.040,00
Valor negociado para 12 meses	R$ 27.600,00
Diferença anual favorável ao CRCSC	R$ 1.440,00

4.3. Verifica-se que o aluguel negociado é R$ 120,00 mensais inferior ao valor locatício de mercado

estabelecido na avaliação técnica, correspondendo a uma diferença favorável de aproximadamente 4,96%.

4.4. Considerando o prazo inicial de 12 (doze) meses, o valor total do aluguel será de R$ 27.600,00, enquanto o valor locatício de mercado projetado para o mesmo período corresponderia a R$ 29.040,00.

4.5. A diferença de R$ 1.440,00 representa vantagem econômica em relação ao parâmetro de mercado apurado, sem considerar eventuais reajustamentos ou alterações futuras.

4.6. Dessa forma, os elementos técnicos disponíveis demonstram que o preço ajustado é compatível com os valores praticados no mercado imobiliário local, situando-se abaixo do valor de referência estabelecido no Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657).

5. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS E DO CUSTO GLOBAL DE OCUPAÇÃO

5.1. Além do aluguel, a ocupação do imóvel envolve despesas acessórias, especialmente condomínio, IPTU e serviços de consumo, que devem ser consideradas no planejamento financeiro da contratação, conforme as responsabilidades legais e contratuais.

5.2. As despesas ordinárias de condomínio são suportadas pelo CRCSC, mediante procedimento administrativo específico de acompanhamento e pagamento, conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654).

5.3. Para fins de planejamento, considera-se a estimativa condominial anual de R$ 4.542,00, equivalente à média mensal de R$ 378,50, conforme previsão do PCA 2026, item nº 69, registrada no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855).

5.4. A estimativa conhecida do custo de ocupação, considerando aluguel e condomínio, é demonstrada a seguir:

Componente	**Estimativa mensal**	**Estimativa anual**
Aluguel	R$ 2.300,00	R$ 27.600,00
Condomínio	R$ 378,50	R$ 4.542,00
Subtotal	**R$ 2.678,50**	**R$ 32.142,00**
IPTU	A confirmar	A confirmar

5.5. O valor do IPTU deverá ser considerado conforme os documentos tributários correspondentes e as condições estabelecidas no instrumento contratual.

5.6. As despesas de energia elétrica, água e demais serviços de consumo serão suportadas conforme a utilização efetiva e os procedimentos administrativos aplicáveis.

5.7. Ressalta-se que o valor de R$ 32.142,00 representa o subtotal estimado do custo de ocupação, compreendendo aluguel e condomínio, não constituindo o valor contratual devido à proprietária, que corresponde a R$ 27.600,00 para os 12 (doze) meses iniciais.

5.8. A separação administrativa dos pagamentos de aluguel e condomínio não afasta a necessidade de considerar ambos os componentes na avaliação do custo de ocupação do imóvel.

5.9. A comparação realizada com o valor de mercado estabelecido no laudo refere-se exclusivamente ao aluguel, uma vez que os encargos acessórios foram expressamente excluídos da avaliação locatícia (SEI 1641657).

5.10. A estimativa global dos componentes conhecidos da ocupação encontra-se igualmente demonstrada no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) e no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661).

6. DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA

6.1. A vantajosidade econômica da contratação decorre, inicialmente, da compatibilidade do aluguel negociado com o valor de mercado estabelecido em avaliação técnica específica (SEI 1641657), com diferença favorável ao CRCSC de aproximadamente 4,96%.

6.2. Adicionalmente, o imóvel já se encontra ocupado pela Macrodelegacia, dispondo de instalações e infraestrutura utilizadas nas atividades institucionais, conforme descrito no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855) e no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654).

6.3. A continuidade da ocupação evita a necessidade de transferência de mobiliário e equipamentos, reinstalação da unidade e eventuais despesas de adaptação de outro imóvel, além de reduzir o risco de interrupção dos serviços prestados.

6.4. Esses fatores representam benefícios operacionais e econômicos associados à manutenção da unidade no endereço atual, embora não tenham sido convertidos em valores monetários específicos nesta justificativa.

6.5. A avaliação da vantajosidade considera, portanto, tanto o valor locatício negociado quanto a adequação do imóvel às necessidades administrativas, em consonância com as conclusões do Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654).

6.6. A certificação relativa à inexistência de imóveis vagos e disponíveis de propriedade do CRCSC encontra-se juntada aos autos (SEI 1641655), integrando a instrução da contratação direta, sem prejuízo da análise dos demais requisitos legais pertinentes.

7. DA CONCLUSÃO

7.1. Diante dos elementos apresentados, verifica-se que o valor mensal de **R$ 2.300,00**, negociado para a locação do imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC, encontra-se abaixo do valor locatício de mercado de R$ 2.420,00 estabelecido no Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657).

7.2. A avaliação foi elaborada por profissional habilitado, acompanhada da respectiva ART, mediante metodologia comparativa de mercado e observância das normas técnicas pertinentes, constituindo fundamento suficiente para demonstrar a compatibilidade do aluguel proposto.

7.3. Considerando o prazo inicial de 12 (doze) meses, o valor contratual do aluguel corresponderá a **R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) e no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661).

7.4. As despesas condominiais, estimadas em R$ 4.542,00 anuais, integram o planejamento do custo de ocupação, juntamente com o IPTU e os demais encargos aplicáveis, sem se confundirem com o valor do aluguel devido à proprietária.

7.5. Assim, **considera-se justificado o preço da contratação direta**, por demonstrada sua compatibilidade com os valores praticados no mercado e sua adequação às condições do imóvel e às necessidades institucionais do CRCSC, em atendimento ao art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

Jhonatan Alberto Costa
Equipe de Planejamento da Contratação

Documento assinado eletronicamente por **Jhonatan Alberto Costa**, **Coordenador**, em 13/11/2026, às 15:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1641679** e o código CRC **61A8820E**.

Outlook

Re: Consulta formal para locação de imóvel – Subsede do CRCSC em Chapecó/SC

De Suelen Cristina Stedile <suelencristina.arq@gmail.com>
Data Qua, 21/10/2026 13:18
Para Eduardo Oliveira - CRCSC <licitacao2@crcsc.org.br>

Boa Tarde,
Confirmo intenção de continuidade de locação direta com a CRCSC, pelo valor de R$ 2.300,00 mais valor de iptu e condomínio no período de 12 meses a partir da data de 19/11/2026. Segue as mesmas condições vigentes no contrato anterior.
Sem mais,
Atenciosamente.
Suelen Cristina.



Em ter., 20 de out. de 2026 às 14:55, Eduardo Oliveira - CRCSC <licitacao2@crcsc.org.br> escreveu:

> Prezada Sra. Suelen,
>
> O Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC está iniciando procedimento administrativo para contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento de sua subsede no município de Chapecó/SC.
>
> Considerando que o contrato de locação atualmente vigente se encerrará em 18 de novembro de 2026, e tendo em vista o interesse institucional na permanência no imóvel, solicitamos sua manifestação formal quanto à possibilidade de celebração de um novo contrato de locação diretamente com o CRCSC, na condição de proprietária.
>
> Para subsidiar a instrução do processo administrativo, solicitamos, por gentileza, o encaminhamento de proposta contendo:
>
> 1. Confirmação do interesse em celebrar contrato diretamente com o CRCSC;
> 2. Valor mensal proposto para a locação, contemplando a sala comercial e a vaga de estacionamento atualmente utilizadas;
> 3. Concordância com a vigência inicial de 12 (doze) meses, a partir de 19 de novembro de 2026;
> 4. Informação sobre eventuais condições adicionais para a contratação.
>
> Esclarecemos que a presente consulta tem caráter preparatório e não constitui compromisso de contratação, ficando a eventual celebração do contrato condicionada à conclusão dos procedimentos administrativos e ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.
>
> Considerando a proximidade do encerramento do contrato vigente, agradecemos se puder encaminhar sua manifestação com a maior brevidade possível.
>
> Atenciosamente,
>
> **EDUARDO SANTOS OLIVEIRA**
> Auxiliar Administrativo
> Departamento de Infraestrutura
> http://www.crcsc.org.br | licitacao2@crcsc.org.br | +55 (48) 3027-7004
> **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA**
> Rua Almirante Lamego, 587, Centro. CEP: 88015-600, Florianópolis (SC)
> Economize papel. Imprima somente o que for indispensável. O Meio Ambiente agradece
>
> 
>

Anexo Manifestação Proprietária (1641712) SEI 907962611000692.000126/2026-65 / pg. 48

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º OFÍCIO DE CHAPECÓ - SC

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 151.966

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.966 | 1º Ofício de Registro de Imóveis | FICHA: 1

IMÓVEL: SALA COMERCIAL 1104 DO CENTRAL OFFICES CHAPECÓ, sito na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizada no 11º pavimento, confrontando ao Norte com a área de circulação; Sul com o muro demarcatório do condomínio; Leste com o vazio descoberto; e Oeste com a Sala Comercial nº 1105. Possui as seguintes áreas: Área Privativa Real Total de 38,250m²; Área Comum de Divisão Proporcional Real de 26,165m²; totalizando uma Área Real Total de 64,415m². Fração Ideal do Terreno de 0,005985. Edificada sobre o Lote Urbano nº 08, Quadra nº 23, série D, com a área de 810,00m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte com o Lote Urbano nº 06, na extensão de 60,00 metros; ao Sul com o Lote Urbano nº 8-A, na extensão de 60,00 metros; ao Leste com a Rua Fernando Machado, na extensão de 13,50 metros; ao Oeste com o Lote Urbano nº 13, na extensão de 13,50 metros.
13,50 metros; ao Oeste com o Lote Urbano nº 13, na extensão de 13,50 metros.
Cadastro imobiliário: 699.
PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2.411, 7º andar, no Município de São Paulo/SP, CEP 01301-909.
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 35.637 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.
TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 30.661, Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.
Protocolo nº 395.708 de 05 de maio de 2022.
Dou fé. CASC. Chapecó/SC, 06 de junho de 2022.
A Escrevente Substituta Legal _____ Viviane Schumacher.

AV.1 - 151.966: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 403.055, de 04 de outubro de 2022.
De acordo com Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, juntamente com o Formulário de Numeração Predial emitido em 30/09/2022, pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento do Município de Chapecó/SC (SEPLAD), com base no art. 688, § 2º e § 6º, do CNCGJ/SC, c/c o art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar o número do **cadastro imobiliário** do imóvel objeto da presente matrícula, sendo: **136470.**
Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 103,11. Selo de fiscalização: GPF69790-UXX4. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

R.2 - 151.966: **VENDA E COMPRA:** Protocolo nº 403.055 de 04 de outubro de 2022.
Por Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, tem-se:
VENDEDORA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2411, 7º

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C44GR-FY4JS-4D83W-ASUZ7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Certidão Matrícula Imóvel (1641717) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 49

Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

151.966
LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.966

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

151.966 - Continuação - R.2

andar, Bairro Consolação, no Município de São Paulo/SP, neste ato representada por seu diretor Executivo Marcello Miranda, CPF nº 107.486.348-86; e por seu procurador Alexandre de Moura, CPF nº 074.494.318-31, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 26/01/2022, do Livro nº 2650, às folhas 249, no 27º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP.

VENDEU por R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), conforme contrato particular firmado entre as partes em 04/09/2020, impugnado pelo Município de Chapecó/SC para R$ 307.868,91 (trezentos e sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais e noventa e um centavos), o imóvel objeto da presente matrícula.

COMPRADORA: SUELEN CRISTINA STEDILE, brasileira, nascida em 18/05/1992, solteira, a qual declarou não conviver em união estável, arquiteta, cédula de identidade nº 5.104.836 SESP/SC, CPF nº 045.895.399-77, residente e domiciliada na Linha Colônia Bacia, s/nº, Zona Rural, no Município de Chapecó/SC.

Cadastro imobiliário: 136470. FRJ nº 5801251522. ITBI guia nº 7668/2022. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União apresentada conforme o título. A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 1.779,91. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 1.783,02. Selo de fiscalização: GPF69789-881C. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

R.3 - 151.966: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 403.055, de 04 de outubro de 2022.

Por Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, tem-se:

DEVEDORA FIDUCIANTE: SUELEN CRISTINA STEDILE, a qual declarou não conviver em união estável, qualificada no R.2.

CREDORA FIDUCIÁRIA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2411, 7º andar, Bairro Consolação, no Município de São Paulo/SP, neste ato representada por seu diretor Executivo Marcello Miranda, CPF nº 107.486.348-86; e por seu procurador Alexandre de Moura, CPF nº 074.494.318-31, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 26/01/2022, do Livro nº 2650, às folhas 249, no 27º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Em garantia do pagamento das parcelas do saldo do preço (da dívida), a devedora e fiduciante **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas em favor da credora e fiduciária. Valor da dívida: R$ 87.652,09 (oitenta e sete mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e nove centavos), que serão pagos da seguinte forma: a) 17 (dezessete) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$ 4.128,68 (quatro mil e cento e vinte e oito reais e sessenta e oito centavos), vencendo-se a primeira delas no dia 10/10/2022 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação; e b) 3 (três) parcelas anuais e consecutivas, no valor de R$ 5.821,51 (cinco mil e oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e um centavos), cada uma delas, vencendo-se a primeira delas no dia 10/12/2022, e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes até final liquidação. Todas as parcelas estão acrescidas de juros calculados pelo sistema Tabela Price, e serão reajustadas monetariamente e atualizadas mensalmente pelo "IPCA" - Índice de Preços para o Consumidor Amplo. Prazo: A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C44GR-FY4JS-4D83W-ASUZ7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Certidão Matrícula Imóvel (1641717) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 50

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C44GR-FY4JS-4D83W-ASUZ7

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

151.966

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.966

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 2

necessário ao integral pagamento do crédito da vendedora, credora e fiduciária, sujeitando-se às disposições da referida escritura e da Lei nº 9.514/97. Juros: As parcelas vincendas do saldo do preço (da dívida) estão sujeitas a juros de 9% (nove por cento) ao ano, calculados pela Tabela PRICE, e no seu valor já estão computados estes juros. Em todas as parcelas do preço estão acrescidos juros de 9% (nove por cento) ao ano, calculados pelo sistema PRICE de amortização, com mês base agosto/2022.
Valor da avaliação para fins de leilão do imóvel: R$ 308.551,66 (trezentos e oito mil, quinhentos e cinquenta e um reais e sessenta e seis centavos).
Cadastro imobiliário: 136470. FRJ não incide. As demais cláusulas e condições constam no título. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União apresentada conforme o título.
Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 904,40. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 907,51. Selo de fiscalização: GPF69956-KDBJ. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

AV.4 - 151.966: **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA:** Protocolo nº 437.537 de 28 de outubro de 2024.
Conforme Ofício n. 26/2024 datado de 26/10/2024, assinado digitalmente pela Escrevente Substituta Aline Tormen Mossi e Ofício n. 34/2024 datado de 01/11/2024, assinado digitalmente pela Escrevente Substituta Larissa Cecatto ambos do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Chapecó/SC, procede-se a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi transferido para a matrícula n. 93 Livro 2 - Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Município e Comarca de Chapecó/SC. Assim, fica encerrada a presente matrícula.
Dou fé. RB. Chapecó/SC, 01 de novembro de 2024. Emolumentos: Isento (art. 83 da Lei Complementar Estadual n. 755/19). Selo de fiscalização: GXM73408-SL1O. O Escrevente Substituto _____
Cleberton Oliveira dos Reis

R - Registro AV - Averbação

Certidão Matrícula Imóvel (1641717) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 51

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 151.966.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 4

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 151.966 do Livro n. 2, conforme imagem acima.
A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 10 de novembro de 2026

Emolumentos:
01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R$ 27,56
ISS: R$ 1,10 FRJ: R$ 6,26 Total: R$ 34,92

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
IAD76748-A9PA
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

A presente certidão tem **validade de 30 dias** a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/C44GR-FY4JS-4D83W-ASUZ7

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
1º OFÍCIO DE CHAPECÓ - SC

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 107599.2.0151840-09

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

151.840

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.840

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM 03 DO CENTRAL OFFICES CHAPECÓ, sito na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, no Município e Comarca de Chapecó/SC, localizada no pavimento térreo, confrontando ao Norte com o muro demarcatório do condomínio; Sul com a concregrama; Leste com a Vaga de garagem nº 04; e Oeste com a Vaga de garagem nº 02. Possui as seguintes áreas: Área Privativa Real Total de 11,040m²; correspondente a uma área privativa descoberta, Área Comum de Divisão Proporcional Real de 2,266m²; totalizando uma Área Real Total de 13,306m². Fração Ideal do Terreno de 0,000518. Edificada sobre o Lote Urbano nº 08, Quadra nº 23, série D, com a área de 810,00m², sito no Município e Comarca de Chapecó/SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte com o Lote Urbano nº 06, na extensão de 60,00 metros; ao Sul com o Lote Urbano nº 8-A, na extensão de 60,00 metros; ao Leste com a Rua Fernando Machado, na extensão de 13,50 metros; ao Oeste com o Lote Urbano nº 13, na extensão de 13,50 metros.
Cadastro imobiliário: 699.
PROPRIETÁRIA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2.411, 7º andar, no Município de São Paulo/SP, CEP 01301-909.
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registrada sob nº 35.637 do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Ofício.
TÍTULO AQUISITIVO: Matriculado sob nº 30.661, Livro 2 - Registro Geral, deste Ofício.
Protocolo nº 395.708 de 05 de maio de 2022.
Dou fé. EG. Chapecó/SC, 06 de junho de 2022.
A Escrevente Substituta Legal _____ Viviane Schumacher.

AV.1 - 151.840: **ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA:** Protocolo nº 403.055, de 04 de outubro de 2022.
De acordo com Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, juntamente com o Formulário de Numeração Predial emitido em 30/09/2022, pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento do Município de Chapecó/SC (SEPLAD), com base no art. 688, § 2º e § 6º, do CNCGJ/SC, c/c o art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação para constar o número do **cadastro imobiliário** do imóvel objeto da presente matrícula, sendo: **136503.**
Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 100,00. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 103,11. Selo de fiscalização: GPF69914-MVSW. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

R.2 - 151.840: **VENDA E COMPRA:** Protocolo nº 403.055 de 04 de outubro de 2022.
Por Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, tem-se:
VENDEDORA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2411, 7º andar, Bairro Consolação, no Município de São Paulo/SP, neste ato representada por seu diretor Executivo

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVT75-CVG8N-CL47P-D992J

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 107599.2.0151840-09

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

151.840

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.840

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 1V

151.840 - Continuação - R.2

Marcello Miranda, CPF nº 107.486.348-86; e por seu procurador Alexandre de Moura, CPF nº 074.494.318-31, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 26/01/2022, do Livro nº 2650, às folhas 249, no 27º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP.

VENDEU por R$ 42.525,00 (quarenta e dois mil e quinhentos e vinte e cinco reais), conforme contrato particular firmado entre as partes em 04/09/2020, impugnado pelo Município de Chapecó/SC para R$ 53.719,06 (cinquenta e três mil e setecentos e dezenove reais e seis centavos), o imóvel objeto da presente matrícula.

COMPRADORA: SUELEN CRISTINA STEDILE, brasileira, nascida em 18/05/1992, solteira, a qual declarou não conviver em união estável, arquiteta, cédula de identidade nº 5.104.836 SESP/SC, CPF nº 045.895.399-77, residente e domiciliada na Linha Colônia Bacia, s/nº, Zona Rural, no Município de Chapecó/SC.

Cadastro imobiliário: 136503. FRJ nº 5801251522. ITBI guia nº 7831/2022. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União apresentada conforme o título. A DOI será emitida no prazo regulamentar.

Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 377,76. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 380,87. Selo de fiscalização: GPF69919-E0DI. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

R.3 - 151.840: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Protocolo nº 403.055, de 04 de outubro de 2022.

Por Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 26/09/2022, no Livro 618, às folhas 149F a 156V, por Daniela Pacheco, Escrevente Autorizada do 2º Tabelionato de Notas e Protesto do Município e Comarca de Chapecó/SC, tem-se:

DEVEDORA FIDUCIANTE: SUELEN CRISTINA STEDILE, a qual declarou não conviver em união estável, qualificada no R.2.

CREDORA FIDUCIÁRIA: ARTHUR LUNDGREN INVESTIMENTOS, INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 26.835.353/0001-03, com sede na Rua da Consolação, nº 2411, 7º andar, Bairro Consolação, no Município de São Paulo/SP, neste ato representada por seu diretor Executivo Marcello Miranda, CPF nº 107.486.348-86; e por seu procurador Alexandre de Moura, CPF nº 074.494.318-31, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 26/01/2022, do Livro nº 2650, às folhas 249, no 27º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo/SP.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Em garantia do pagamento das parcelas do saldo do preço (da dívida), a devedora e fiduciante **ALIENA** em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula, com todas as acessões e benfeitorias que lhe forem acrescidas em favor da credora e fiduciária. Valor da dívida: R$ 54.924,00 (cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e quatro reais), que serão pagos da seguinte forma: a) 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$ 1.144,25 (um mil, cento e quarenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), cada uma delas, vencendo-se a primeira delas no dia 01/10/2022, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes até final liquidação. Todas as parcelas estão acrescidas de juros calculados pelo sistema Tabela Price, e serão reajustadas monetariamente e atualizadas mensalmente pelo "IPCA" - Índice de Preços para o Consumidor Amplo. Prazo: A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da vendedora, credora e fiduciária, sujeitando-se às disposições da referida escritura e da Lei nº 9.514/97. Juros: As parcelas vincendas do saldo do preço (da dívida) estão sujeitas a juros de 9% (nove por cento) ao ano, calculados pela Tabela PRICE, e no seu valor já estão computados estes juros. Em todas as parcelas

R - Registro AV - Averbação

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVT75-CVG8N-CL47P-D992J

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVT75-CVG8N-CL47P-D992J

CNM: 107599.2.0151840-09

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

151.840

Gelson Oliveira Ferri
Oficial Interino

Município e Comarca de Chapecó
ESTADO DE SANTA CATARINA

LIVRO 02
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 151.840

1º Ofício de
Registro de Imóveis

FICHA: 2

do preço estão acrescidos juros de 9% (nove por cento) ao ano, calculados pelo sistema PRICE de amortização, com mês base agosto/2022.
Valor da avaliação para fins de leilão do imóvel: R$ 63.061,85 (sessenta e três mil, sessenta e um reais e oitenta e cinco centavos).
Cadastro imobiliário: 136503. FRJ não incide. As demais cláusulas e condições constam no título. Certidão de Débitos Federais e Dívida Ativa da União apresentada conforme o título.
Dou fé. BTS. Chapecó/SC, 14 de outubro de 2022. Emolumentos: R$ 377,76. Selo: R$ 3,11. Total: R$ 380,87.
Selo de fiscalização: GPF69955-0JRN. A Escrevente Substituta _____ Larissa Ceccatto.

R - Registro AV - Averbação

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Bruno Grossi Faria
Oficial Registrador

Continuação da certidão da matrícula 151.840.
Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 3

Certifico que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula n. 151.840 do Livro n. 2, conforme imagem acima.
A presente certidão não abrange títulos em tramitação nas novas circunscrições imobiliárias criadas pela Lei Estadual n. 16.812, de 16 de dezembro de 2015, nos termos dos artigos 687, I, e 715, §3º, do CNCGFE/SC.

O referido é verdade e dou fé.
Chapecó/SC, 10 de novembro de 2026

Emolumentos:
01 01. Certidão de inteiro teor de Matrícula R$ 27,56
ISS: R$ 1,10 FRJ: R$ 6,26 Total: R$ 34,92

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
IAD76747-N3LA
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

A presente certidão tem **validade de 30 dias** a contar da data de sua expedição.
Documento impresso por meio eletrônico. Qualquer rasura ou indício de adulteração será considerado fraude.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EVT75-CVG8N-CL47P-D992J

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE SANTA CATARINA

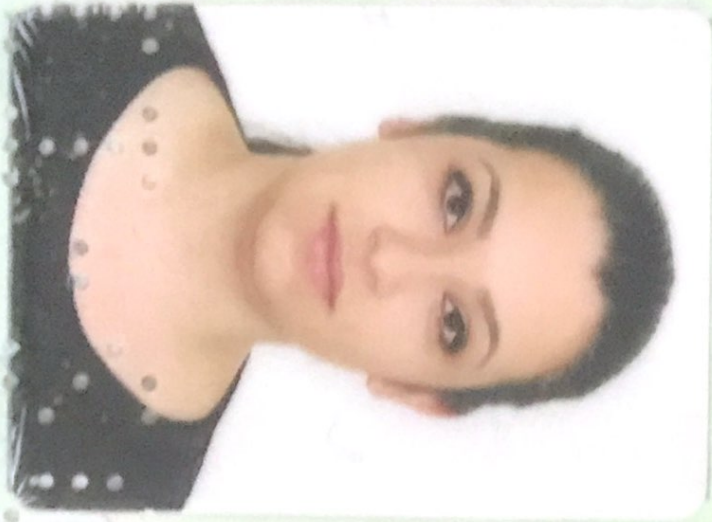
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA

INSTITUTO GERAL DE PERÍCIA

INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO



POLEGAR DIREITO



ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

THOMAS GREG & SONS

Documento Identidade Proprietária (1641725) SEI 907962611000692.000126/2026-65 / pg. 57

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL **5.104.836**

DATA DE EXPEDIÇÃO **22/JUN/2012**

NOME SUELEN CRISTINA STEDILE

FILIAÇÃO
MOACIR JOSÉ STEDILE
IOLENE FÁTIMA BEBBER

NATURALIDADE
CHAPECÓ SC

DATA DE NASCIMENTO
18/MAI/1992

DOC. ORIGEM CERT. NASC. 57476 LV A-65 FL 28
CART. DIAS-CHAPECÓ SC

CPF 045.895.399-77

Neusa Gheno
Papiloscopista - IGP/SC
Mat. 356.755-9

CHAPECÓ - SC

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

THOMAS GREG & SONS

Documento Identidade Proprietária (1641725) SEI 907962611000692.000126/2026-65 / pg. 58

Registro Civil de Pessoas Naturais e Jurídicas - Títulos e Documentos
1º Ofício - Comarca de Chapecó-SC
Bel. Antonio Fernandes Vargas Dias
Oficial Titular
Rua Guaporé, 280 E, Sala 01 - Centro
CEP: 89802-300 - Chapecó-SC
Fone/Fax: (49) 3322-5705 / 3329-5779

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

2ª VIA

CERTIDÃO DE NASCIMENTO

NOME: SUELEN CRISTINA STEDILE

CPF
045.895.399-77

MATRÍCULA
104257 01 55 1992 1 00065 028 0057476 26

DATA DE NASCIMENTO POR EXTENSO
Dezoito de maio de mil novecentos e noventa e dois

DIA	MÊS	ANO
18	05	1992

HORA DE NASCIMENTO: 09:00

NATURALIDADE: Chapecó

MUNICÍPIO DE REGISTRO E UNIDADE DA FEDERAÇÃO: Chapecó - SC

LOCAL, MUNICÍPIO DE NASCIMENTO E UF: Chapecó-SC, Chapecó

SEXO: Feminino

FILIAÇÃO
Moacir José Stedile, natural de Santa Catarina e Iolene Fátima Bebber, natural de Santa Catarina.

AVÓS
Valdomiro João Stedile e Izaltina Stedile, Gil Alberto Bebber e Tereza Joana Bebber

DATA DO REGISTRO POR EXTENSO
Vinte e dois de maio de mil novecentos e noventa e dois

NÚMERO DA DNV/DECLARAÇÃO DE NASCIDO VIVO
Não consta no registro

AVERBAÇÕES/ANOTAÇÕES A ACRESCER
Averbação: SUELEN CRISTINA STEDILE está inscrita no CPF sob o nº 045.895.399-77. Averbação realizada neste Cartório no livro A-65, folha 028, registro número 57476, nos termos do Provimento nº 63/2017 do CNJ. Chapecó - SC, 29/04/2020.

NOME DO OFÍCIO:
1º Ofício de Registros Civis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas; Ofício de Registros Civis das Pessoas Jurídicas e de Títulos e Documentos

OFICIAL REGISTRADOR:
Antonio Fernandes Vargas Dias

MUNICÍPIO/COMARCA/UF: Chapecó - SC

ENDEREÇO:
Rua Guaporé, 280, E, Sala 01, Centro - CEP: 89802-300 - cartoriodias@hotmail.com - (49) 3322-5705

Digitado por: Luiz Felipe Geremia
Emolumentos
1 Certidão segunda via de nascimento - R$ 29,00
1 Selo de Fiscalização pago (FUN32840-SPD4) - R$ 2,80
1 ISS - R$ 1,17
Total: R$ 32,97

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
FUN32840-SPD4
Confira os dados do ato em:
http://selo.tjsc.jus.br/

O conteúdo da certidão é verdadeiro. Dou fé.
Chapecó - SC, 29 de abril de 2020.

Antonio Fernandes Vargas Dias
Oficial

Régis Perl
Escrevente

ARPENBRASIL AA 017661640 BRP

Celesc Distribuição S.A.

DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA

Av. Itamarati, nº 160 - Bloco A1, B1 e B2
Itacorubi CEP: 88.034-900 - Florianópolis/SC
CNPJ 08.336.783/0001-90

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

Iluminação pública: Chapeco - (49) 3319-3600

NOME: SUELEN CRISTINA STEDILE

CPF/CNPJ: ***.895.399-**
ENDERECO: GUAPORE - E 118 E AP 0903 ED. FELICITTA - CENTRO

CEP: 89802-300 **CIDADE:** CHAPECO SC

UNIDADE CONSUMIDORA
3.786.693.011-45

Cliente: 65851873
Etapa: 18
Grupo/Subgrupo Tensão: B/B1

Reservado ao Fisco

NOTA FISCAL Nº 107771996 SERIE:001 DATA EMISSAO: 25/09/2026
Consulte Chave de Acesso em:
https://sat.sef.sc.gov.br/nf3e/consulta
Chave de Acesso:
4226.0908.3367.8300.0190.6600.1107.7719.9610.9557.8180
Protocolo de Autorização: 3.422.600.036.569.175 - 25/09/2026 às 20:30

REFERÊNCIA	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
09/2026	15/10/2026	R$ 177,90

Comunicado importante

Leitura Anterior	Leitura Atual	Dias	Origem da Leitura	Próxima Leitura
26/08/2026	25/09/2026	30	Lida	27/10/2026

Bandeira Tarifária	Dias
Amarela R$ 0,01885	30

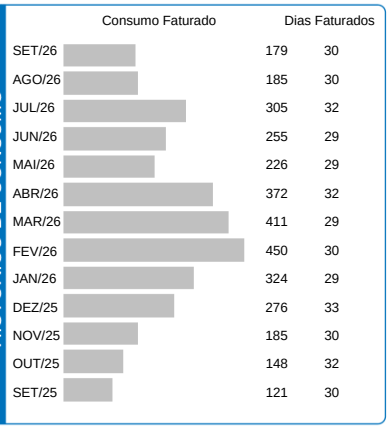
Medidor	Grandeza	Postos Horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante	Perdas (%)	Total Apurado
4954101	Energia	Único	8.223	8.402	1,00000	0,00	179

Tributo	Base de Cálculo (R$)	Alíquota (%)	Valor (R$)
PIS	146,75	0,89	1,31
COFINS	146,75	4,12	6,04
ICMS	139,73	12,00	16,77
ICMS	28,65	17,00	4,87

Itens de Fatura	Unid.	Qtd.	Preço unit. c/ trib.(R$)	Valor (R$)	COFINS/ PIS (R$)	Base Cálc. ICMS (R$)	Alíquota ICMS (%)	ICMS (R$)	Tarifa unit. (R$)
(0P) Consumo TE	KWH	150,000	0,413600	62,04	2,74	62,04	12,00	7,44	0,345710
(0P) Consumo TE	KWH	29,000	0,438621	12,72	0,53	12,72	17,00	2,16	0,345710
(0S) Consumo TUSD	KWH	150,000	0,495333	74,30	3,27	74,30	12,00	8,92	0,414040
(0S) Consumo TUSD	KWH	29,000	0,525172	15,23	0,63	15,23	17,00	2,59	0,414040
(75) Band Amarela	KWH	150,000	0,022600	3,39	0,15	3,39	12,00	0,41	0,018883
(75) Band Amarela	KWH	29,000	0,024138	0,70	0,03	0,70	17,00	0,12	0,018883
SUBTOTAL				**168,38**					
(GY) COSIP Municipal		0,000	0,000000	9,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,000000
SUBTOTAL				**9,52**					
TOTAL				**177,90**					

LEGENDA: (0P) Consumo TE | (0S) Consumo TUSD | (75) Bandeira Amarela | (GY) COSIP Municipal Chapecó

HISTÓRICO DE CONSUMO



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

Mensagens:

Celesc Distribuição S.A.
Beneficiário: Celesc Distribuição SA - CNPJ 08336783/0001-90
Av. Itamarati, n 160 - Itacorubi - Florianópolis - SC CP: 88.034-900
Agência / Código Cedente: 0348-4/0136136-8

BRADESCO 237-2

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA

23790.34800901 46.05995204013.613601116000000017790

Pagador: SUELEN CRISTINA STEDILE
CPF/CNPJ: ***.895.399-**
Endereço: GUAPORE - E 118 E AP 0903 ED. FELICITTA - CENTRO
CEP: 89802-300 Cidade: CHAPECO SC

Código para Cadastro em Débito Automático: 57071060

Data Documento	Número Referência	Unidade Consumidora	Nosso Número	Referência	Vencimento	Total a Pagar (R$)
25/09/2026	202609-107771996	3.786.693.011-45	14605995040	09/2026	15/10/2026	177,90

PAGUE COM PIX

Comprovante Proprietária (1641729) SEI 9079626110000692.000126/2026-65 / pg. 60

Celesc Distribuição S.A.

DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA

Av. Itamarati, nº 160 - Bloco A1, B1 e B2
Itacorubi CEP: 88.034-900 - Florianópolis/SC
CNPJ 08.336.783/0001-90

Mensagens:

Atendimento ao Consumidor

24h

(48) 99860-0067 WhatsApp da Celesc
0800 048 0196 Emergências
0800 048 0120 Informações e serviços comerciais
0800 048 3232 Ouvidoria
0800 646 4050 Deficientes auditivos
ANEEL 167

Dicas da Celesc

Baixe o nosso aplicativo gratuito para Android e iOS.

Ao buscar nosso atendimento presencial ou por telefone, tenha em mãos sua fatura e um documento de identificação (RG, CPF ou CNPJ).

Famílias inscritas no CADUNICO e que atendam aos critérios estabelecidos pela Lei 12.212/10 têm direito ao benefício da tarifa social. Saiba mais através do 0800 048 0120.

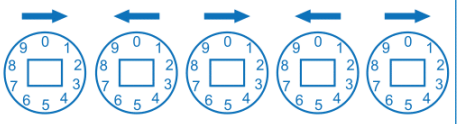
A Celesc disponibiliza o parcelamento de débitos com condições facilitadas. A solicitação pode ser feita em nosso site, por telefone ou nas lojas de atendimento.

INDICADORES DE CONTINUIDADE DO FORNECIMENTO DE ENERGIA

Período de referência da apuração:
DIC - Duração de Interrupção Individual (h):
FIC - Frequência de Interrupção Individual (h):
DMIC - Duração Máxima de Interrupção Individual (h):
EUSD Fio B - Valor Encargo Uso Sistema Distribuído (R$):
DICRI - Duração da Interrupção Individual Dia Crítico (horas):

Nos casos de pedido de desligamento, anote os números do visor ou a posição dos ponteiros (conforme o tipo de medidor da sua unidade consumidora) e busque um dos nossos canais de atendimento.

Registro de Leitura



Data da Leitura: ____/____/____





Celesc Distribuição S.A.

10/11/2026

CENTRAL OFFICES CHAPECO (CHAPECÓ / Centro)
Certidão negativa de débitos

Na qualidade de administradora deste condomínio, e atendendo a determinação do síndico, declaramos que, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 4º da **Lei n.º 4.591/64**, alterado pela **Lei n.º 7.182/84**, declaro que a unidade de número **Sala 1104 e BOX 03,** do Condomínio **CENTRAL OFFICES CHAPECO**, localizado a **Avenida Fernando Machado D, 411, Centro, 89802-110, CHAPECÓ - SC**, em nome de CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA, encontra-se com todas as suas obrigações condominiais devidamente quitadas, até o vencimento **31 de outubro de 2026**.

CHAPECÓ, 10 de novembro de 2026

FACILITA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA:31911632000130

Assinado de forma digital por FACILITA ADMINISTRADORA DE CONDOMINIOS LTDA:31911632000130
Dados: 2026.11.10 16:25:17 -03'00'

FACILITA ADM. DE CONDOMÍNIOS LTDA

CNPJ 31.911.632/0001-30

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

INFORMAÇÃO Nº	**01/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC-CRCSC**
PROCESSO Nº	9079626110000692.000126/2026-65

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DA PROPRIETÁRIA

Processo Administrativo SEI nº: 9079626110000692.000126/2026-65
Contratação nº: 57/2026
UASG: 926099
Objeto: Locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.
Locadora: Suelen Cristina Stedile
Fundamentação legal: Art. 72, inciso VI, e art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

1. DA FINALIDADE

1.1. A presente justificativa tem por finalidade demonstrar os fundamentos técnicos, operacionais e econômicos que motivam a escolha do imóvel situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, sala comercial nº 1104, Edifício Central Office, Centro, Chapecó/SC, bem como a escolha de sua proprietária, Suelen Cristina Stedile, para celebração de contrato de locação diretamente com o Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC.

1.2. O documento integra a instrução do procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, em atendimento ao disposto no art. 72, inciso VI, e no art. 74, inciso V e § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

1.3. A escolha fundamenta-se nas necessidades institucionais identificadas no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855), nas análises constantes do Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654), nas características e condições verificadas no Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657) e nas condições estabelecidas no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661).

2. DA NECESSIDADE INSTITUCIONAL

2.1. O CRCSC mantém Macrodelegacia no município de Chapecó/SC, destinada ao atendimento dos profissionais da contabilidade e ao desenvolvimento de atividades administrativas e institucionais na região.

2.2. A unidade encontra-se instalada no imóvel objeto da presente contratação, utilizando sua infraestrutura física para o atendimento ao público e para a execução de suas atividades regulares.

2.3. Conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855), o contrato de locação vigente, celebrado por intermédio da empresa SIM Imóveis Ltda., encerra-se em 18 de novembro de 2026.

2.4. Durante os procedimentos de análise da continuidade contratual, constatou-se que a empresa intermediária não comprovou a regularidade fiscal exigida perante as Fazendas Federal e Estadual, circunstância que motivou a decisão administrativa de não promover nova prorrogação contratual nas condições verificadas.

2.5. Diante desse cenário, tornou-se necessária a instauração de novo procedimento de contratação, com a finalidade de assegurar a continuidade da utilização de espaço físico adequado às atividades da Macrodelegacia.

2.6. A solução pretendida consiste na celebração de contrato diretamente com a proprietária do imóvel, com vigência inicial de 12 (doze) meses, prevista para o período de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027, conforme estabelecido no Estudo Técnico Preliminar (SEI 1641654) e no Termo de Referência (SEI 1641661).

3. DA ESCOLHA DO IMÓVEL

3.1. O imóvel selecionado corresponde à sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta.

3.2. A unidade possui ambiente de escritório, copa, sanitário e sacada, além de acesso às áreas comuns do edifício, que incluem portaria com controle de acesso, elevadores e sanitário acessível, conforme caracterização constante do Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657).

3.3. A localização central do imóvel favorece o acesso dos usuários e a manutenção das atividades institucionais desenvolvidas pela Macrodelegacia.

3.4. A distribuição interna e a infraestrutura disponível mostram-se compatíveis com a utilização administrativa atualmente desenvolvida no local, conforme análise realizada no Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654).

3.5. A vistoria técnica realizada em 10 de novembro de 2026 constatou que o imóvel apresenta bom estado geral de conservação, com acabamentos íntegros e instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento normal, sem identificação de anomalias que comprometam sua utilização, conforme Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657).

3.6. O imóvel já se encontra ocupado e em pleno funcionamento, dispondo de mobiliário, equipamentos e demais recursos pertencentes ao CRCSC, instalados para atendimento das necessidades da unidade.

3.7. A permanência no endereço atual permite preservar a infraestrutura existente, evitando a transferência de mobiliário e equipamentos, a reinstalação da unidade e eventuais despesas com adaptações de outro espaço.

3.8. A manutenção da ocupação também reduz os riscos operacionais associados a uma mudança de endereço, especialmente diante da proximidade do encerramento da contratação vigente.

3.9. O Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) considerou a permanência no imóvel atualmente utilizado e a possibilidade de transferência para outro espaço comercial, concluindo pela viabilidade técnica, econômica e operacional da manutenção da Macrodelegacia no endereço atual.

3.10. Assim, a escolha do imóvel não decorre exclusivamente de sua ocupação anterior, mas da conjugação de características de localização, instalações, infraestrutura, conservação, adequação funcional e continuidade operacional que atendem às necessidades específicas da Administração.

4. DA VANTAJOSIDADE ECONÔMICA DA ESCOLHA

4.1. A compatibilidade econômica do imóvel foi verificada por meio do Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657), elaborado pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, CREA-SC nº 139.777-0, acompanhado da ART nº 10777903-3.

4.2. A avaliação adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, observando as normas ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, com pesquisa de imóveis comerciais comparáveis no município de Chapecó/SC.

4.3. O laudo estabeleceu o valor locatício mensal de mercado em R$ 2.420,00 (dois mil, quatrocentos e vinte reais).

4.4. A proprietária manifestou interesse na contratação diretamente com o CRCSC, pelo aluguel mensal de R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), acrescido dos encargos locatícios aplicáveis, conforme manifestação formal juntada aos autos (SEI 1641712).

4.5. A comparação entre o aluguel negociado e o valor locatício apurado apresenta o seguinte resultado:

Descrição	Valor
Valor locatício mensal de mercado	R$ 2.420,00
Aluguel mensal negociado	R$ 2.300,00
Diferença mensal favorável ao CRCSC	R$ 120,00
Diferença percentual	4,96%
Valor de mercado projetado para 12 meses	R$ 29.040,00
Aluguel negociado para 12 meses	R$ 27.600,00
Diferença anual favorável ao CRCSC	R$ 1.440,00

4.6. O aluguel negociado encontra-se aproximadamente 4,96% abaixo do valor locatício de mercado estabelecido na avaliação técnica.

4.7. A compatibilidade do preço e a vantagem econômica em relação ao parâmetro de mercado encontram-se demonstradas na Justificativa de Preço da Contratação Direta, formalizada por meio da Nota Técnica nº 1/2026 (SEI 1641679).

4.8. Além da diferença favorável no valor mensal do aluguel, a manutenção da Macrodelegacia no imóvel atualmente ocupado evita despesas de mudança e reinstalação, bem como eventuais custos de adaptação de novo espaço, embora tais benefícios não tenham sido quantificados monetariamente.

4.9. As despesas ordinárias de condomínio e o IPTU constituem encargos acessórios associados à utilização do imóvel, devendo ser considerados no planejamento do custo global de ocupação, conforme previsto no Estudo Técnico Preliminar (SEI 1641654) e no Termo de Referência (SEI 1641661).

4.10. A estimativa anual dos componentes conhecidos do custo de ocupação, compreendendo aluguel de R$ 27.600,00 e condomínio de R$ 4.542,00, corresponde a R$ 32.142,00, acrescida do IPTU e dos demais encargos de consumo aplicáveis.

4.11. Diante desses elementos, a escolha apresenta vantajosidade econômica e operacional, considerando tanto a compatibilidade do aluguel com o mercado quanto os benefícios associados à continuidade da utilização das instalações existentes.

5. DA ESCOLHA DA PROPRIETÁRIA

5.1. A escolha de Suelen Cristina Stedile decorre de sua condição de titular do imóvel selecionado para atendimento da necessidade institucional, conforme identificação constante do Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657) e documentação imobiliária juntada ao processo.

5.2. A documentação registral da sala comercial encontra-se juntada aos autos por meio da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 151.966 (SEI 1641717).

5.3. A documentação registral referente à vaga de garagem também foi apresentada, mediante Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 151.840 (SEI 1641718).

5.4. A identificação pessoal da proprietária encontra-se documentada por meio de seu documento de identidade (SEI 1641725) e de sua certidão de nascimento (SEI 1641727).

5.5. Em manifestação formal encaminhada ao CRCSC (SEI 1641712), a proprietária expressou interesse na continuidade da locação diretamente com o Conselho, pelo aluguel mensal de R$ 2.300,00, acrescido dos encargos de IPTU e condomínio, pelo período inicial de 12 (doze) meses.

5.6. A manifestação apresentada demonstra a disposição da proprietária em estabelecer relação contratual direta com a Administração, permitindo a formalização de novo instrumento de locação sem a intermediação da empresa anteriormente contratada.

5.7. A contratação direta com a proprietária decorre, portanto, da escolha fundamentada de imóvel específico, cujas características atendem às necessidades institucionais, e da legitimidade da titular para

figurar como locadora do bem.

5.8. Não se trata de escolha arbitrária de particular, mas de consequência da seleção de imóvel individualizado, cuja localização, infraestrutura, condições de utilização e valor locatício foram analisados durante o planejamento da contratação.

5.9. A celebração do contrato observará a documentação apresentada e os demais requisitos legais de habilitação e regularidade aplicáveis à contratação.

6. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR DO IMÓVEL

6.1. Além da documentação de identificação e titularidade, foram juntados aos autos documentos complementares relacionados à situação do imóvel e de sua proprietária.

6.2. Consta comprovante apresentado pela proprietária (SEI 1641729), que integra a documentação recebida durante a instrução do procedimento.

6.3. Também foi apresentada Certidão Negativa de Débitos Condominiais, emitida em 10 de novembro de 2026 pela Facilita Administradora de Condomínios Ltda. (SEI 1641730).

6.4. A referida certidão declara que a sala comercial nº 1104 e o BOX 03 do Condomínio Central Offices Chapecó encontram-se com suas obrigações condominiais quitadas até o vencimento de 31 de outubro de 2026.

6.5. A documentação apresentada contribui para a caracterização do imóvel e para a instrução administrativa da contratação, sem substituir as verificações de habilitação e regularidade exigíveis antes da formalização contratual.

7. DA FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

7.1. O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 admite a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha.

7.2. O § 5º do referido artigo estabelece requisitos específicos para a contratação, compreendendo:

I – avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

7.3. A avaliação prévia do imóvel e de seu estado de conservação encontra-se documentada no Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657), que também apresenta a determinação técnica do aluguel de mercado.

7.4. A Certificação da Inexistência de Imóveis, subscrita pelo Diretor de Administração e Infraestrutura do CRCSC, encontra-se juntada aos autos (SEI 1641655), declarando a inexistência de imóveis públicos de propriedade do Conselho, vagos e disponíveis, aptos ao atendimento da necessidade institucional.

7.5. A singularidade do imóvel, para os fins da presente contratação, decorre da combinação de suas características específicas, notadamente:

I – localização central e adequada ao atendimento institucional em Chapecó/SC;

II – distribuição interna e infraestrutura compatíveis com as atividades da Macrodelegacia;

III – condições satisfatórias de conservação e funcionamento, constatadas em avaliação técnica;

IV – disponibilidade de sala comercial e vaga de garagem integrantes da solução imobiliária;

V – ocupação atual pelo CRCSC, com instalações, mobiliário e equipamentos já utilizados nas atividades institucionais;

VI – possibilidade de continuidade operacional sem transferência da unidade ou necessidade de adaptações para início da nova vigência; e

VII – valor de aluguel inferior ao parâmetro de mercado estabelecido em avaliação técnica específica.

7.6. Essas características, analisadas conjuntamente, demonstram a adequação particular do imóvel selecionado à necessidade administrativa e fundamentam sua escolha, conforme conclusões do Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654).

7.7. A vantagem para a Administração encontra-se evidenciada pela compatibilidade econômica do aluguel, pela manutenção da infraestrutura existente e pela prevenção de custos e riscos operacionais associados à mudança de endereço.

7.8. Dessa forma, considera-se fundamentada a escolha do imóvel para fins de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, observada a conclusão das demais providências exigíveis para a formalização da contratação.

8. DA CONCLUSÃO

8.1. Diante das informações e dos documentos integrantes do processo, conclui-se que o imóvel situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, sala comercial nº 1104, Edifício Central Office, Centro, Chapecó/SC, apresenta características de localização, instalações, infraestrutura e conservação adequadas às necessidades institucionais da Macrodelegacia do CRCSC.

8.2. A permanência no imóvel atualmente utilizado proporciona continuidade operacional, preservação da infraestrutura instalada e prevenção de despesas e riscos relacionados à transferência da unidade.

8.3. A avaliação técnica do valor locatício (SEI 1641657) e a Justificativa de Preço formalizada na Nota Técnica nº 1/2026 (SEI 1641679) demonstram que o aluguel mensal negociado, de R$ 2.300,00, encontra-se abaixo do valor locatício de mercado de R$ 2.420,00.

8.4. A escolha de Suelen Cristina Stedile encontra fundamento na documentação imobiliária apresentada (SEI 1641717 e SEI 1641718), na identificação da proprietária (SEI 1641725 e SEI 1641727) e em sua manifestação de interesse na celebração de contrato diretamente com o CRCSC (SEI 1641712).

8.5. A documentação complementar juntada aos autos, incluindo a Certidão Negativa de Débitos Condominiais (SEI 1641730), integra a instrução destinada à formalização da contratação.

8.6. Assim, **consideram-se justificadas a escolha do imóvel e a escolha da proprietária**, por demonstrada a adequação da solução às necessidades específicas da Administração e a vantagem econômica e operacional da contratação.

8.7. A presente justificativa atende à finalidade prevista no art. 72, inciso VI, e no art. 74, § 5º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, subsidiando a continuidade do procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, observados os demais requisitos legais aplicáveis.

Jhonatan Alberto Costa
Coordenador da Equipe de Planejamento da Contratação

Documento assinado eletronicamente por **Jhonatan Alberto Costa**, **Coordenador**, em 13/11/2026, às 15:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1641743** e o código CRC **43143A49**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº ___/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC E SUELEN CRISTINA STEDILE.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, autarquia federal, inscrito no CNPJ sob nº **[preencher]**, com sede na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral, nº 1900, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representado por seu **Diretor de Administração e Infraestrutura, [nome completo]**, no exercício da competência delegada pela Portaria PRES CRCSC nº 137, de 8 de janeiro de 2026, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **SUELEN CRISTINA STEDILE**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº **[preencher]**, residente e domiciliada em **[preencher]**, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, decorrente de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.

1.2. O imóvel compreende:

I – sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m², objeto da matrícula imobiliária nº 151.966;

II – uma vaga de garagem descoberta, identificada como BOX 03, objeto da matrícula imobiliária nº 151.840.

1.3. A locação compreende o direito de utilização das áreas comuns do edifício, observadas as normas condominiais e a destinação do imóvel.

1.4. O mobiliário, os equipamentos e os demais bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO, atualmente instalados na unidade, não integram o objeto da locação.

1.5. Integram a presente contratação, independentemente de transcrição, no que forem compatíveis com este instrumento:

I – o Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026;

II – o Termo de Referência nº 12/2026;

III – o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício;

IV – a manifestação formal da LOCADORA;

V – os demais documentos integrantes do procedimento de contratação que estabeleçam condições aplicáveis à locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA FINALIDADE

2.1. A contratação decorre de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações, localização e adequação do imóvel às necessidades institucionais do LOCATÁRIO.

2.2. O imóvel será utilizado para atividades administrativas, institucionais e de atendimento aos profissionais da contabilidade, vinculadas ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

2.3. A utilização para outras atividades compatíveis com as finalidades institucionais do CRCSC não caracterizará alteração da destinação contratual, desde que respeitadas as normas legais e condominiais aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de **12 (doze) meses**, com início em **19 de novembro de 2026** e término em **18 de novembro de 2027**.

3.2. A locação poderá ser prorrogada mediante acordo entre as partes, formalizado por termo aditivo, desde que demonstrada a manutenção do interesse público, a vantajosidade das condições pactuadas e o atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

3.3. A eventual prorrogação deverá ser precedida da instrução administrativa pertinente, inclusive quanto à compatibilidade do valor locatício e à disponibilidade orçamentária.

3.4. A LOCADORA assegurará ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, observadas as condições deste instrumento e da legislação locatícia.

3.5. A extinção ou a não prorrogação do contrato observará as disposições legais pertinentes, especialmente as regras aplicáveis à locação de imóveis urbanos não residenciais.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal será de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**.

4.2. O valor total do aluguel para o período inicial de 12 (doze) meses será de **R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**.

4.3. O aluguel compreende a utilização da sala comercial e da vaga de garagem descritas na Cláusula Primeira, não sendo devido pagamento locatício adicional pela vaga.

4.4. As despesas ordinárias de condomínio, IPTU e demais encargos atribuídos ao LOCATÁRIO não integram o aluguel mensal e observarão as disposições específicas deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

5.1. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, após a disponibilização do imóvel no período de referência, mediante os procedimentos administrativos de liquidação e pagamento aplicáveis.

5.2. O pagamento será realizado diretamente à LOCADORA, por transferência bancária para conta de sua titularidade, previamente informada ao LOCATÁRIO.

5.3. O vencimento mensal do aluguel será **[definir data ou prazo de pagamento conforme o procedimento financeiro do CRCSC]**.

5.4. Considerando a condição de pessoa física da LOCADORA e a natureza imobiliária da contratação, a comprovação da obrigação locatícia observará os documentos legalmente pertinentes, sem exigência de nota fiscal de prestação de serviços quando inaplicável.

5.5. O LOCATÁRIO efetuará as retenções tributárias legalmente exigíveis sobre os rendimentos de aluguel pagos à LOCADORA.

5.6. A LOCADORA deverá manter atualizadas as informações bancárias e cadastrais necessárias à execução financeira do contrato.

5.7. Eventuais inconsistências documentais que impeçam a liquidação regular da despesa deverão ser comunicadas à LOCADORA para saneamento.

5.8. Não haverá pagamento antecipado de aluguel, ressalvadas as hipóteses excepcionalmente admitidas pela legislação e devidamente formalizadas.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTAMENTO

6.1. O aluguel poderá ser reajustado após o transcurso do período mínimo de 12 (doze) meses, contado do início da vigência contratual, mediante aplicação do **[índice de reajustamento a definir antes da assinatura]**.

6.2. O reajustamento observará a legislação aplicável e a periodicidade mínima legalmente admitida.

6.3. Na hipótese de extinção ou impossibilidade de utilização do índice pactuado, será adotado índice substitutivo legalmente admitido, mediante formalização pertinente.

6.4. O reajustamento não afasta a necessidade de verificação da vantajosidade da locação por ocasião de eventual prorrogação contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

7.1. Além do aluguel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante a vigência contratual e nos limites estabelecidos neste instrumento:

I – despesas ordinárias de condomínio;

II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel locado;

III – despesas de energia elétrica, água e demais serviços de consumo relacionados à utilização do imóvel;

IV – encargos decorrentes diretamente da utilização do imóvel que sejam legal e contratualmente atribuídos ao locatário.

7.2. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas diretamente ao condomínio, mediante apresentação e conferência dos boletos e demonstrativos correspondentes, por meio dos procedimentos administrativos próprios do LOCATÁRIO.

7.3. O LOCATÁRIO não será responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, que permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, observada a distinção prevista nos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991.

7.4. Eventuais despesas extraordinárias incluídas nos boletos condominiais deverão ser identificadas e tratadas de forma a assegurar sua atribuição à LOCADORA, evitando pagamento indevido pelo LOCATÁRIO.

7.5. O IPTU será suportado pelo LOCATÁRIO mediante apresentação da documentação tributária pertinente, observada a proporcionalidade correspondente ao período contratual, quando aplicável.

7.6. O pagamento do IPTU dependerá da apresentação da documentação de cobrança pertinente, sem prejuízo da responsabilidade contratual atribuída ao LOCATÁRIO.

7.7. Não serão atribuídos ao LOCATÁRIO débitos condominiais, tributários ou outros encargos referentes a períodos anteriores à vigência deste contrato, ressalvadas obrigações que já lhe competissem em razão de relação contratual anterior.

7.8. As despesas de consumo serão custeadas conforme os valores efetivamente apurados e os documentos de cobrança correspondentes.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. Constituem obrigações da LOCADORA:

I – assegurar ao LOCATÁRIO a posse e o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;

II – manter o imóvel em condições adequadas à finalidade para a qual foi locado, observadas as responsabilidades legais e contratuais;

III – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, na forma da Lei nº 8.245/1991;

IV – realizar os reparos estruturais e as intervenções cuja responsabilidade lhe seja legal ou contratualmente atribuída;

V – suportar as despesas extraordinárias de condomínio;

VI – fornecer ao LOCATÁRIO, quando necessário, informações e documentos relativos à titularidade, situação cadastral, tributos e encargos do imóvel;

VII – comunicar tempestivamente circunstâncias que possam comprometer a utilização regular do imóvel;

VIII – respeitar a destinação institucional contratada;

IX – permitir a continuidade da utilização das instalações e dos equipamentos pertencentes ao LOCATÁRIO;

X – responder às notificações encaminhadas pela fiscalização contratual em prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência;

XI – observar as demais obrigações previstas no art. 22 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis; e

XII – cumprir as condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram.

8.2. A LOCADORA deverá informar previamente ao LOCATÁRIO eventuais intervenções de sua responsabilidade que possam afetar o funcionamento da Macrodelegacia, ressalvadas situações emergenciais.

8.3. A execução de reparos que interfiram nas atividades institucionais deverá, sempre que possível, ser programada de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

I – utilizar o imóvel para as finalidades institucionais previstas neste contrato;

II – pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios de sua responsabilidade;

III – conservar o imóvel e utilizá-lo com zelo e diligência;

IV – realizar os reparos decorrentes de danos causados por seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, quando legalmente atribuíveis ao locatário;

V – comunicar à LOCADORA a ocorrência de defeitos, danos ou situações cuja reparação seja de sua responsabilidade;

VI – observar as disposições da convenção e do regimento interno do condomínio, quando aplicáveis;

VII – permitir a realização de vistorias previamente ajustadas, observadas as condições legais e o funcionamento institucional da unidade;

VIII – não executar alterações estruturais sem autorização prévia da LOCADORA e sem observância das exigências legais pertinentes;

IX – restituir o imóvel ao término da locação, observadas as condições contratuais e ressalvado o desgaste decorrente do uso normal; e

X – cumprir as demais obrigações previstas no art. 23 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis.

9.2. O LOCATÁRIO não será responsável por defeitos preexistentes, deteriorações decorrentes do desgaste natural ou intervenções cuja responsabilidade pertença à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DOS REPAROS

10.1. A responsabilidade pela conservação e pelos reparos do imóvel observará a natureza da ocorrência e a distribuição de obrigações estabelecida na Lei nº 8.245/1991.

10.2. Caberão à LOCADORA os reparos estruturais, a correção de vícios preexistentes e as intervenções necessárias à manutenção das condições de utilização do imóvel que legalmente lhe competirem.

10.3. Caberão ao LOCATÁRIO os reparos decorrentes de danos causados pelo uso inadequado ou por atos de seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, observadas as responsabilidades legais.

10.4. A necessidade de reparo deverá ser comunicada à parte responsável, preferencialmente por escrito, com indicação da ocorrência e, quando possível, dos elementos necessários à sua avaliação.

10.5. Em situações de urgência que possam comprometer a segurança das pessoas, a integridade do imóvel ou a continuidade das atividades, as partes deverão adotar as providências cabíveis, observadas as responsabilidades legais e contratuais.

10.6. A execução de intervenções deverá observar as normas técnicas, condominiais e administrativas pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES

11.1. A realização de benfeitorias e alterações no imóvel observará a Lei nº 8.245/1991 e as disposições deste contrato.

11.2. As benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e expressa da LOCADORA, especialmente quando implicarem modificações nas instalações ou características físicas do imóvel.

11.3. As benfeitorias necessárias observarão o regime legal aplicável, inclusive quanto à comunicação, execução e eventual indenização.

11.4. Eventual indenização, compensação ou incorporação de benfeitorias deverá observar a legislação pertinente e as condições expressamente acordadas entre as partes.

11.5. Os equipamentos, mobiliário e bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO poderão ser retirados ao término da locação, desde que a retirada não comprometa a integridade do imóvel, ressalvadas as condições legalmente aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA E DOS SEGUROS

12.1. Não será exigida garantia de execução contratual da LOCADORA.

12.2. Não será prestada caução locatícia pelo LOCATÁRIO.

12.3. Não haverá cobrança contratual duplicada de seguro patrimonial ou contra incêndio já contemplado por cobertura institucional aplicável ao imóvel, observadas as obrigações legais e condominiais pertinentes.

12.4. Eventual exigência de cobertura securitária adicional deverá ser previamente justificada e formalizada, respeitada a distribuição legal e contratual das responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução contratual será acompanhada por gestor e fiscais formalmente designados pelo CRCSC, observadas as competências estabelecidas nos respectivos atos de designação.

13.2. A gestão e fiscalização compreenderão, entre outras atividades:

I – acompanhamento da vigência contratual;

II – verificação da continuidade da disponibilização do imóvel;

III – acompanhamento das condições de conservação e utilização;

IV – conferência das obrigações locatícias e dos encargos de responsabilidade do CRCSC;

V – registro e encaminhamento das ocorrências que exijam providências da LOCADORA; e

VI – acompanhamento das providências relativas à eventual prorrogação ou encerramento contratual.

13.3. As ocorrências relevantes serão registradas administrativamente, com comunicação à LOCADORA quando necessária.

13.4. A fiscalização não afasta nem reduz as responsabilidades da LOCADORA previstas neste contrato e na legislação aplicável.

13.5. Considerando que a LOCADORA é pessoa física, não será exigida a indicação de preposto empresarial, podendo as comunicações ser realizadas diretamente com a proprietária ou com representante regularmente constituído.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A LOCADORA estará sujeita às sanções administrativas legalmente cabíveis nas hipóteses de descumprimento contratual que configurem infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Poderão ser aplicadas, observados os pressupostos legais:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar; e

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.3. As multas observarão os seguintes parâmetros:

I – multa moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual sujeita a prazo, calculada sobre o aluguel mensal, limitada a 30 dias;

II – multa compensatória de 0,5% a 5% do valor total do contrato, por inexecução parcial;

III – multa compensatória de 5% a 15% do valor total do contrato, por inexecução parcial que cause grave dano;

IV – multa compensatória de 10% a 20% do valor total do contrato, por inexecução total;

V – multa compensatória de 0,5% a 10% do valor total do contrato, por retardamento injustificado que justifique a substituição da multa moratória; e

VI – multa compensatória de 15% a 30% do valor total do contrato, por fraude, falsidade documental, comportamento inidôneo ou ato lesivo.

14.4. A aplicação das sanções observará a gravidade da infração, as circunstâncias do caso concreto, os danos causados e os critérios estabelecidos no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

14.5. Será assegurado à LOCADORA o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos legais aplicáveis.

14.6. A aplicação de sanções não afasta a obrigação de reparação integral dos danos comprovadamente causados.

14.7. As penalidades previstas nesta cláusula serão aplicadas observada sua compatibilidade com a natureza da locação imobiliária e com as disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na legislação aplicável, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

15.2. A extinção contratual deverá observar as formalidades legais pertinentes, inclusive quanto à motivação, à comunicação entre as partes e à apuração das obrigações eventualmente pendentes.

15.3. A restituição do imóvel ocorrerá mediante procedimento de conferência das condições de conservação, observadas as ressalvas relativas ao desgaste natural e às obrigações de cada parte.

15.4. A extinção não prejudicará a apuração e o pagamento das obrigações regularmente constituídas durante a vigência contratual.

15.5. A eventual desocupação deverá ser organizada de modo a permitir a retirada dos bens pertencentes ao LOCATÁRIO e a adoção das providências administrativas necessárias.

15.6. A extinção antecipada e seus efeitos financeiros observarão as disposições legais aplicáveis à locação não residencial e as condições pactuadas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

16.1. As alterações contratuais observarão as disposições da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e da legislação locatícia aplicável.

16.2. As modificações que dependam de acordo entre as partes serão formalizadas mediante instrumento próprio.

16.3. Eventuais alterações de valor, prazo, obrigações ou condições de utilização do imóvel deverão ser precedidas da instrução administrativa pertinente.

16.4. Os registros que não caracterizem alteração contratual poderão ser formalizados por apostilamento, quando legalmente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes do pagamento do aluguel correrão à conta dos recursos orçamentários próprios do CRCSC, vinculados ao Projeto **5008 – Relacionamento**, conta contábil **6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens Imóveis**, observada a indicação orçamentária da unidade competente.

17.2. As despesas condominiais serão suportadas pela conta contábil **6.3.1.3.02.01.028 – Condomínios**, observadas as disponibilidades orçamentárias e os procedimentos administrativos aplicáveis.

17.3. A identificação da dotação orçamentária e dos empenhos correspondentes será registrada conforme manifestação da área competente.

17.4. Para exercícios financeiros subsequentes, as despesas observarão a previsão orçamentária e os procedimentos legalmente exigíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO E DA TRANSPARÊNCIA

18.1. O LOCATÁRIO providenciará a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, nos termos e prazos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

18.2. A publicidade do contrato observará as regras de transparência aplicáveis às contratações públicas, resguardados os dados pessoais protegidos pela legislação.

18.3. As informações necessárias ao acompanhamento e à fiscalização da contratação permanecerão registradas administrativamente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

19.1. As partes comprometem-se a observar a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, especialmente a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

19.2. Os dados pessoais tratados em decorrência da contratação serão utilizados para as finalidades administrativas, contratuais, fiscais e legais pertinentes.

19.3. A publicidade dos atos administrativos observará a necessidade de proteção dos dados pessoais cuja divulgação não seja legalmente exigida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES

20.1. As comunicações relativas à execução contratual serão realizadas preferencialmente por escrito, inclusive por meio eletrônico.

20.2. As partes deverão manter atualizados seus endereços e contatos para recebimento de notificações e

demais comunicações pertinentes.

20.3. As comunicações que produzam efeitos jurídicos relevantes deverão permitir a comprovação de seu envio e recebimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

21.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei nº 8.245/1991, a Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as demais normas aplicáveis à natureza da contratação.

21.2. Na interpretação das disposições contratuais, serão consideradas a finalidade institucional da locação, a legislação pertinente e as condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

22.1. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, Subseção Judiciária de Florianópolis/SC, para dirimir controvérsias decorrentes deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, observadas as regras legais de competência.

E, por estarem de acordo com as condições estabelecidas, as partes firmam o presente instrumento por meio de assinatura eletrônica, para que produza seus efeitos legais.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC
[Nome completo do Diretor]
Diretor de Administração e Infraestrutura
LOCATÁRIO

SUELEN CRISTINA STEDILE
LOCADORA

Documento assinado eletronicamente por **Jhonatan Alberto Costa**, **Coordenador**, em 13/11/2026, às 15:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1641770** e o código CRC **6640FB66**.

MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

SECRETARIA DE FAZENDA

AV. GETÚLIO DORNELES VARGAS, 957-S

CNPJ 83.021.808/0001-82

Certidão de Débitos de Imóvel

Certidão Negativa de Tributos Municipais de Imóvel

Numero da Certidão:
108622

Data de Emissão:
10/11/2026 16:09:39

Validade:
08/02/2027

Código do Imóvel :
136470

Inscrição Imobiliária:
00002300000800000000000064

Quadra:
23

Lote:
8

Endereço:
Avenida: FERNANDO MACHADO, 411-D, - CEP 89802110 8

Bairro:
CENTRO

Matrícula: **151966**

AVISO: Até o momento não constam débitos em aberto para o Imóvel identificado.

Descrição:

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para o IMÓVEL acima informada, relativas a tributos de competência do Município de Chapecó.

Código de Controle da Certidão/Número

M1H1FHKJAUE

Consulte a autenticidade desta certidão em http://chapeco.meumunicipio.online/fam-lex/servlet/hwpcconsautcert

MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

SECRETARIA DE FAZENDA

AV. GETÚLIO DORNELES VARGAS, 957-S

CNPJ 83.021.808/0001-82

Certidão de Débitos de Imóvel

Certidão Negativa de Tributos Municipais de Imóvel

Numero da Certidão:
108621

Data de Emissão:
10/11/2026 16:08:39

Validade:
08/02/2027

Código do Imóvel :
136503

Inscrição Imobiliária:
00002300000800000000000097

Quadra:
23

Lote:
8

Endereço:
Avenida: FERNANDO MACHADO, 411-D, Vaga Térreo Descoberta, - CEP 89802110 8

Bairro:
CENTRO

Matrícula: **151840**

AVISO: Até o momento não constam débitos em aberto para o Imóvel identificado.

Descrição:

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para o IMÓVEL acima informada, relativas a tributos de competência do Município de Chapecó.

Código de Controle da Certidão/Número

L1H1FHKJAUE

Consulte a autenticidade desta certidão em http://chapeco.meumunicipio.online/fam-lex/servlet/hwpcconsautcert

Situação de Regularidade do Empregador

Inscrição: 045.895.399-77

Não foi possível verificar a regularidade junto à CAIXA. Solicitamos tentar mais tarde. Caso persista solicitamos comparecer a uma das Agências da CAIXA para obter esclarecimentos adicionais.

Voltar

O uso destas informações para os fins previstos em lei deve ser precedido de verificação de autenticidade no site da Caixa:www.caixa.gov.br

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: SUELEN CRISTINA STEDILE
CPF: 045.895.399-77
Certidão nº: 96576564/2026
Expedição: 13/11/2026, às 14:36:34
Validade: 12/05/2027 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **SUELEN CRISTINA STEDILE**, inscrito(a) no CPF sob o nº **045.895.399-77**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.
Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.° 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.
Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.
No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.
A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (http://www.tst.jus.br).
Certidão emitida gratuitamente.

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

DADOS ATUALIZADOS

Dados atualizados até: 11/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - CNEP) , 11/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - CEIS) , 11/2026 (Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal (SIAFI) - CEPIM) , 11/2026 (Sistema Integrado de Registro do CEIS/CNEP - Acordos de Leniência) , 11/2026 (Diário Oficial da União - CEAF)

Dados da consulta: 13/11/2026 14:49:58

FILTROS APLICADOS:

Cadastro: CEIS

CPF / CNPJ sancionado: 04589539977

Consulta

DETALHAR	CADASTRO	CNPJ/CPF SANCIONADO	NOME SANCIONADO	UF SANCIONADO	ÓRGÃO/ENTIDADE SANCIONADORA	CATEGORIA SANÇÃO	DATA DE PUBLICAÇÃO DA SANÇÃO	VALOR DA MULTA	QUANTIDADE
Nenhum registro encontrado									

Certidão Negativa CEIS (1641878) SEI 07962611000692.000126/2026-65 / pg. 81

Certidão Negativa

Certifico que nesta data (13/11/2026 às 15:50) NÃO CONSTA no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade registros de condenação com trânsito em julgado ou sanção ativa quanto ao CPF nº 045.895.399-77.

A condenação por atos de improbidade administrativa não implica automático e necessário reconhecimento da inelegibilidade do condenado.
Para consultas sobre inelegibilidade acesse portal do TSE em http://divulgacandcontas.tse.jus.br/

Esta certidão é expedida gratuitamente. Sua autenticidade pode ser por meio do número de controle MGLH.T3B6.MI02.UY6N no seguinte endereço: https://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/autenticar_certidao.php

CERTIDÃO NEGATIVA DE LICITANTES INIDÔNEOS

O Tribunal de Contas da União certifica, em 13/11/2026 às 14:51, que **SUELEN CRISTINA STEDILE**, CPF: **045.895.399-77**, **NÃO CONSTA** no cadastro de responsáveis declarados inidôneos para participar de licitação na Administração Pública.

O que significa não constar nesse cadastro?

Significa que não há decisões do TCU que impeçam a pessoa de participar de licitações no âmbito da Administração Pública.

O cadastro não inclui:

- Responsáveis ainda não notificados sobre a decisão;
- Decisões ainda não transitadas em julgado; e
- Decisões anuladas ou suspensas pelo TCU ou pela Justiça.

Base legal:

Artigo 46 da Lei 8.443/1992 (Lei Orgânica do TCU)

- O trânsito em julgado marca uma decisão como não mais sujeita a recursos com efeitos suspensivos.

Certidão valida até **13/12/2026**
Quer confirmar os dados? Acesse https://certidoes.apps.tcu.gov.br
com o código YGWM20261113145121
https://portal.tcu.gov.br/carta-de-servicos/certidoes

MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

SECRETARIA DE FAZENDA

AV. GETÚLIO DORNELES VARGAS, 957-S

CNPJ 83.021.808/0001-82

Certidão Negativa de Tributos Municipais

Número da Certidão:	Data de Emissão:	Validade:
114085 / 2026	**13/11/2026 14:59:58**	**11/02/2027**

Inscrição Municipal:

CPF/CNPJ:
045.895.399-77

Nome / Razão Social:
SUELEN CRISTINA STEDILE

Endereço:
Rua: NÃO LOCALIZADO, SN COND ESPELHO D AGUA, CEP - 89815-290

Bairro:
RURAL

AVISO: Até o momento não constam débitos em aberto para a pessoa identificada.

Descrição:

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

Código de Controle da Certidão/Número

UE3OMS1JAUE

Consulte a autenticidade desta certidão em http://chapeco.meumunicipio.online/fam-lex/servlet/hwpcconsautcert

Certidão Negativa de Débitos Municipal (1641957) SEI 907962611000692.000126/2026-65 / pg. 84

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

RELATÓRIO DE INSTRUÇÃO DA CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Processo Administrativo SEI nº: 9079626110000692.000126/2026-65
Contratação nº: 57/2026
UASG: 926099
Objeto: Locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.
Locadora: Suelen Cristina Stedile
Fundamentação legal: Art. 72 e art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021.

1. DA FINALIDADE

1.1. O presente Relatório de Instrução tem por finalidade consolidar e examinar os documentos integrantes do Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65, instaurado para contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC no município de Chapecó/SC.

1.2. A análise considera os requisitos previstos nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, bem como as disposições pertinentes da Lei nº 8.245/1991 e os procedimentos administrativos aplicáveis à contratação.

1.3. O relatório destina-se a demonstrar os elementos já documentados, a adequação da instrução à hipótese legal de contratação direta e os fundamentos técnicos e econômicos que sustentam a solução proposta.

2. DO HISTÓRICO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. O CRCSC mantém Macrodelegacia no município de Chapecó/SC, destinada ao atendimento dos profissionais da contabilidade e ao desenvolvimento de atividades administrativas e institucionais na região.

2.2. A unidade encontra-se instalada na sala comercial nº 1104 do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, mediante contrato de locação anteriormente celebrado com a empresa SIM Imóveis Ltda.

2.3. Conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855), a contratação vigente encerra-se em 18 de novembro de 2026.

2.4. Durante os procedimentos destinados à avaliação da continuidade contratual, verificou-se que a empresa anteriormente contratada não comprovou a manutenção da regularidade fiscal exigida perante as Fazendas Federal e Estadual, mesmo após as oportunidades concedidas para regularização.

2.5. Diante dessas circunstâncias, a Administração decidiu não promover nova prorrogação contratual nas condições verificadas, optando pela instauração de procedimento autônomo para contratação da locação diretamente com a proprietária do imóvel.

2.6. A solução permite preservar a infraestrutura física atualmente utilizada, incluindo mobiliário, equipamentos e demais recursos institucionais, evitando despesas de transferência, reinstalação e eventuais interrupções no atendimento.

2.7. A necessidade foi formalizada por meio do Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855), encontrando-se contemplada no Plano de Contratações Anual – PCA 2026, item nº 69, vinculada ao Projeto 5008 – Relacionamento.

2.8. Considerando o encerramento da contratação vigente, a nova locação deverá iniciar-se em 19 de novembro de 2026, de modo a assegurar a continuidade das atividades da Macrodelegacia.

3. DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

3.1. A necessidade de designação dos agentes responsáveis pelo planejamento e pela fiscalização foi encaminhada por meio do Memorando nº 29/2026 (SEI 1620487).

3.2. A equipe de planejamento foi designada pela Portaria CRCSC nº 142/2026 (SEI 1621685), composta por:

I – Jhonatan Alberto Costa, matrícula nº 254, coordenador; e

II – Pâmela Duart Araújo, matrícula nº 307, membro.

3.3. A gestão e a fiscalização contratual foram disciplinadas pela Portaria CRCSC nº 143/2026 (SEI 1621686), com designação dos seguintes agentes:

I – Talita Zilio Ribeiro, gestora titular;

II – Juliano da Conceição Paradeda, gestor substituto;

III – Marieli Tonello, fiscal titular; e

IV – Alexandra Somer Bernardes, fiscal substituta.

3.4. Foram juntados os Termos de Cientificação dos agentes designados (SEI 1621691, 1621692, 1621700, 1621704, 1621712 e 1621723).

3.5. Assim, encontram-se documentadas a designação da equipe de planejamento, a indicação dos responsáveis pela gestão e fiscalização e as respectivas cientificações.

4. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

4.1. O objeto compreende a locação de imóvel urbano não residencial constituído por:

I – sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m², matrícula imobiliária nº 151.966; e

II – uma vaga de garagem descoberta, identificada como BOX 03, matrícula imobiliária nº 151.840.

4.2. A contratação será formalizada diretamente com Suelen Cristina Stedile, proprietária identificada na documentação apresentada.

4.3. A vigência inicial prevista é de 12 (doze) meses, compreendendo o período de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027.

4.4. O aluguel mensal negociado corresponde a R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), totalizando R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) para o período inicial.

4.5. Além do aluguel, caberá ao CRCSC o pagamento dos encargos locatícios legal e contratualmente atribuídos ao locatário, incluindo despesas ordinárias de condomínio, IPTU e despesas de consumo, observadas as condições estabelecidas no instrumento contratual.

4.6. As despesas extraordinárias de condomínio permanecerão sob responsabilidade da proprietária, conforme a legislação locatícia aplicável.

5. DO PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

5.1. O Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026 (SEI 1641654) examinou a necessidade institucional, os requisitos do imóvel, as alternativas de atendimento, os custos envolvidos e a viabilidade da contratação.

5.2. A análise considerou a permanência da Macrodelegacia no imóvel atualmente ocupado e a possibilidade

de transferência para outro espaço comercial.

5.3. O estudo concluiu pela viabilidade técnica, econômica e operacional da manutenção da unidade no endereço atual, considerando a adequação das instalações, a localização, o estado de conservação e a preservação da infraestrutura existente.

5.4. A contratação não exige obras ou adaptações físicas como condição para o início da nova vigência, uma vez que o imóvel já se encontra ocupado e em funcionamento.

5.5. O gerenciamento dos riscos relacionados à contratação foi formalizado por meio do Mapa de Riscos (SEI 1641659).

5.6. As especificações e condições de execução foram consolidadas no Termo de Referência nº 12/2026 (SEI 1641661), que estabelece o objeto, a fundamentação, os requisitos, o modelo de execução e gestão e as condições pertinentes à locação.

5.7. Dessa forma, encontram-se juntados os principais documentos técnicos de planejamento previstos no art. 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

6. DA FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

6.1. O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 estabelece a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

6.2. O § 5º do mesmo artigo exige, para essa hipótese:

I – avaliação prévia do bem, de seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e do prazo de amortização dos investimentos;

II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e

III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem vantagem para a Administração.

6.3. Quanto ao primeiro requisito, consta o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício (SEI 1641657), elaborado pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, CREA-SC nº 139.777-0, acompanhado da ART nº 10777903-3.

6.4. O laudo contempla vistoria realizada em 10 de novembro de 2026, avaliação das condições físicas e de conservação do imóvel e pesquisa de mercado destinada à determinação do valor locatício.

6.5. A avaliação constatou bom estado geral de conservação, instalações elétricas e hidrossanitárias em funcionamento normal e ausência de anomalias que comprometam a utilização da unidade.

6.6. Quanto ao segundo requisito, foi juntada a Certificação da Inexistência de Imóveis (SEI 1641655), subscrita pelo Diretor de Administração e Infraestrutura do CRCSC, declarando a inexistência de imóveis públicos de propriedade do Conselho, vagos e disponíveis, aptos ao atendimento da necessidade institucional.

6.7. Quanto ao terceiro requisito, consta a Justificativa da Escolha do Imóvel e da Proprietária, formalizada por meio da Informação nº 01/2026 (SEI 1641743).

6.8. A justificativa demonstra que a escolha decorre da combinação de características específicas do imóvel, notadamente:

I – localização central e adequada ao atendimento institucional;

II – instalações e distribuição interna compatíveis com as atividades da Macrodelegacia;

III – condições satisfatórias de conservação e funcionamento;

IV – disponibilidade de sala comercial e vaga de garagem;

V – infraestrutura institucional já instalada e em utilização;

VI – possibilidade de continuidade das atividades sem mudança de endereço ou adaptações físicas; e

VII – compatibilidade do aluguel negociado com o valor de mercado.

6.9. A documentação apresentada evidencia que a seleção não se fundamenta exclusivamente na ocupação anterior, mas na adequação específica do imóvel à necessidade institucional e nas vantagens técnicas, operacionais e econômicas identificadas durante o planejamento.

6.10. Diante dos documentos juntados, encontram-se fundamentados os elementos técnicos e administrativos que justificam a adoção da inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

7. DA ESTIMATIVA DE DESPESA E DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

7.1. A estimativa do valor locatício foi fundamentada no Laudo Técnico de Avaliação (SEI 1641657), elaborado mediante o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em conformidade com as normas técnicas de avaliação imobiliária indicadas no documento.

7.2. A pesquisa contemplou dez ofertas de imóveis comerciais na região central de Chapecó/SC, das quais oito integraram a amostra final após o tratamento dos dados.

7.3. A avaliação estabeleceu o valor locatício mensal de mercado em R$ 2.420,00 (dois mil, quatrocentos e vinte reais).

7.4. A proprietária apresentou manifestação formal de interesse na contratação direta com o CRCSC, pelo valor mensal de R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), conforme documento juntado aos autos (SEI 1641712).

7.5. A comparação dos valores apresenta o seguinte resultado:

Descrição	**Valor**
Valor locatício mensal de mercado	R$ 2.420,00
Aluguel mensal negociado	R$ 2.300,00
Diferença mensal favorável ao CRCSC	R$ 120,00
Diferença percentual	4,96%
Valor locatício de mercado para 12 meses	R$ 29.040,00
Valor negociado para 12 meses	R$ 27.600,00
Diferença anual favorável ao CRCSC	R$ 1.440,00

7.6. O aluguel negociado encontra-se aproximadamente 4,96% abaixo do valor locatício de mercado apurado tecnicamente.

7.7. A compatibilidade econômica foi analisada na Justificativa de Preço da Contratação Direta, formalizada por meio da Nota Técnica nº 1/2026 (SEI 1641679), em atendimento ao art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021.

7.8. Para dimensionamento dos componentes conhecidos do custo de ocupação, o Estudo Técnico Preliminar adotou a seguinte estimativa:

Componente	**Valor mensal estimado**	**Valor anual estimado**
Aluguel	R$ 2.300,00	R$ 27.600,00
Condomínio ordinário	R$ 378,50	R$ 4.542,00
Subtotal	**R$ 2.678,50**	**R$ 32.142,00**

7.9. O valor de R$ 4.542,00 relativo às despesas condominiais constitui estimativa de planejamento, não correspondendo a cobrança fixa, devendo os pagamentos observar os boletos e demonstrativos efetivamente apresentados.

7.10. O IPTU e as despesas de consumo também integram os encargos de utilização do imóvel, devendo ser suportados conforme as obrigações contratuais e os documentos de cobrança pertinentes.

7.11. O valor do IPTU não foi quantificado na estimativa consolidada apresentada, razão pela qual o subtotal de R$ 32.142,00 não representa a totalidade definitiva das despesas de ocupação.

7.12. Considerando o laudo técnico, a manifestação da proprietária e a justificativa de preço, encontra-se demonstrada a compatibilidade do aluguel negociado com os valores praticados no mercado imobiliário local.

8. DA PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

8.1. A necessidade encontra-se prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2026 do CRCSC, item nº 69, vinculada ao Projeto 5008 – Relacionamento, conforme registrado no Documento de Formalização da Demanda (SEI 1605855).

8.2. O planejamento institucional contempla as seguintes previsões:

Despesa	**Conta contábil**	**Valor previsto no PCA 2026**
Locação de bens imóveis	6.3.1.3.02.01.027	R$ 29.700,00
Condomínios	6.3.1.3.02.01.028	R$ 4.542,00
Total previsto		**R$ 34.242,00**

8.3. O aluguel anual negociado, no valor de R$ 27.600,00, encontra-se abaixo da previsão de R$ 29.700,00 registrada no PCA 2026 para locação de bens imóveis.

8.4. Consideradas as estimativas anuais de aluguel e condomínio, o subtotal de R$ 32.142,00 também se encontra abaixo da previsão consolidada de R$ 34.242,00 constante do planejamento.

8.5. Os valores registrados no PCA constituem referência de planejamento institucional, enquanto a comprovação da disponibilidade orçamentária para a execução da despesa observará os registros próprios da unidade competente.

9. DA ESCOLHA DA PROPRIETÁRIA E DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A escolha de Suelen Cristina Stedile decorre de sua condição de proprietária identificada na documentação imobiliária e de sua manifestação de interesse na celebração de contrato diretamente com o CRCSC.

9.2. Foram juntadas as certidões de inteiro teor das matrículas imobiliárias correspondentes à sala comercial nº 1104 (SEI 1641717) e à vaga de garagem BOX 03 (SEI 1641718).

9.3. A identificação pessoal da proprietária encontra-se documentada por meio de documento de identidade (SEI 1641725) e certidão de nascimento (SEI 1641727).

9.4. A manifestação formal da proprietária, contendo as condições propostas para a locação, encontra-se juntada aos autos (SEI 1641712).

9.5. Consta, ainda, documentação complementar apresentada pela proprietária (SEI 1641729).

9.6. A Certidão Negativa de Débitos Condominiais (SEI 1641730), emitida pela administradora do condomínio, informa a quitação das obrigações condominiais referentes à sala e à vaga de garagem até o vencimento de 31 de outubro de 2026.

9.7. Foram igualmente juntadas certidões municipais relativas à situação tributária dos imóveis, correspondentes à sala comercial e à vaga de garagem (SEI 1641821 e SEI 1641823).

9.8. A documentação apresentada permite identificar os bens objeto da locação, a proprietária indicada para a contratação e as condições econômicas propostas.

9.9. A fundamentação administrativa da escolha encontra-se consolidada na Informação nº 01/2026 (SEI 1641743), que demonstra a adequação do imóvel às necessidades do CRCSC e a vantagem da contratação diretamente com a proprietária.

10. DA HABILITAÇÃO E DA REGULARIDADE DA LOCADORA

10.1. Em atendimento aos requisitos de habilitação aplicáveis à contratação direta, foram juntados documentos de identificação, regularidade fiscal e trabalhista e consultas relativas à existência de impedimentos à contratação.

10.2. A documentação constante do processo compreende:

Documento ou consulta	Número SEI	Situação documental
Documento de identidade da proprietária	1641725	Juntado
Certidão de nascimento	1641727	Juntada
Certidão Negativa de Débitos Federais e Dívida Ativa da União	1641874	Negativa
Consulta relativa ao FGTS	1641876	Juntada
Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas	1641877	Negativa
Consulta ao CEIS	1641878	Juntada
Certidão do CNJ – Improbidade Administrativa e Inelegibilidade	1641880	Negativa
Certidão de Licitantes Inidôneos – TCU	1641881	Negativa
Certidão Negativa de Débitos Estaduais	1641956	Negativa
Certidão Negativa de Débitos Municipais – Pessoa Física	1641957	Negativa

10.3. A Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (SEI 1641874), emitida em 13 de novembro de 2026, informa a inexistência de pendências em nome da proprietária perante a Receita Federal do Brasil e a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com validade até 12 de maio de 2027.

10.4. A Certidão Negativa de Débitos Estaduais (SEI 1641956), emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina, informa a inexistência de pendências tributárias estaduais em nome da proprietária, com validade até 9 de fevereiro de 2027.

10.5. A Certidão Negativa de Débitos Municipais (SEI 1641957), emitida pelo Município de Chapecó, informa a inexistência de pendências relativas a tributos municipais em nome da pessoa física consultada.

10.6. As certidões municipais dos imóveis (SEI 1641821 e SEI 1641823) complementam a documentação fiscal, atestando a inexistência de débitos municipais em aberto vinculados à sala comercial e à vaga de garagem.

10.7. A Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (SEI 1641877) informa que a proprietária não consta como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

10.8. Quanto ao FGTS, foi juntado documento de consulta (SEI 1641876). Considerando que a locadora é pessoa física e que o objeto consiste exclusivamente na locação de imóvel próprio, a aplicabilidade de obrigação de regularidade perante o FGTS deve ser considerada segundo sua efetiva condição jurídica, sem presunção de inscrição como empregadora.

10.9. No tocante às consultas de impedimentos e sanções:

I – a consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS encontra-se juntada (SEI 1641878);

II – a certidão emitida pelo Conselho Nacional de Justiça (SEI 1641880) informa a inexistência de registros de condenação com trânsito em julgado ou sanção ativa no Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade; e

III – a certidão emitida pelo Tribunal de Contas da União (SEI 1641881) informa que a proprietária não consta

no cadastro de responsáveis declarados inidôneos para participar de licitações na Administração Pública.

10.10. As consultas e certidões de impedimentos foram realizadas em nome da pessoa física indicada para a contratação, observando-se a natureza da relação locatícia pretendida.

10.11. Considerando o conjunto documental apresentado, encontram-se juntados os comprovantes de regularidade fiscal federal, estadual, municipal e trabalhista, bem como as consultas de impedimentos e sanções pertinentes à instrução da contratação.

11. DA MINUTA CONTRATUAL

11.1. A minuta do Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial encontra-se juntada aos autos (SEI 1641770).

11.2. O instrumento contempla a identificação das partes, a descrição do imóvel, a fundamentação legal da contratação, o prazo de vigência, o valor do aluguel, as condições de pagamento, os encargos locatícios, as obrigações das partes, as regras de conservação e manutenção, a gestão e fiscalização, as sanções, as hipóteses de extinção e as demais condições necessárias à formalização da locação.

11.3. A vigência inicial está prevista para o período de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027, admitida a possibilidade de prorrogação mediante acordo entre as partes e atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

11.4. A minuta estabelece o aluguel mensal de R$ 2.300,00, correspondente ao valor anual de R$ 27.600,00, e disciplina separadamente os encargos de responsabilidade do CRCSC.

11.5. A representação do CRCSC foi atribuída ao Diretor de Administração e Infraestrutura, observada a delegação de competência estabelecida pela Portaria PRES CRCSC nº 137/2026.

11.6. O instrumento foi elaborado considerando as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021, no que couber à natureza da contratação.

12. DA VERIFICAÇÃO DOS REQUISITOS LEGAIS DA CONTRATAÇÃO DIRETA

12.1. Para fins de consolidação da instrução, apresenta-se a correspondência entre os principais requisitos previstos nos arts. 72 e 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e os documentos juntados ao processo.

Requisito	**Documento comprobatório**
Formalização da demanda	DFD (SEI 1605855)
Estudo Técnico Preliminar	ETP nº 10/2026 (SEI 1641654)
Análise de riscos	Mapa de Riscos (SEI 1641659)
Termo de Referência	TR nº 12/2026 (SEI 1641661)
Avaliação prévia do imóvel e estado de conservação	Laudo Técnico de Avaliação (SEI 1641657)
Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis	Certificação (SEI 1641655)
Justificativa da escolha do imóvel e da proprietária	Informação nº 01/2026 (SEI 1641743)
Justificativa de preço	Nota Técnica nº 1/2026 (SEI 1641679)
Manifestação de interesse da proprietária	Proposta (SEI 1641712)
Comprovação da identificação e documentação imobiliária	SEI 1641717, 1641718, 1641725 e 1641727
Regularidade fiscal e trabalhista	SEI 1641874, 1641877, 1641956 e 1641957
Consultas de impedimentos e sanções	SEI 1641878, 1641880 e 1641881

Minuta contratual	SEI 1641770
Previsão no planejamento institucional	PCA 2026, item nº 69, conforme DFD (SEI 1605855)

12.2. A documentação relacionada demonstra que foram produzidos e juntados os elementos técnicos, administrativos e documentais necessários à fundamentação da escolha do imóvel, à avaliação de seu valor locatício, à caracterização da necessidade institucional e à verificação da regularidade da proprietária.

12.3. A instrução contempla, ainda, a minuta contratual e os documentos de designação dos agentes responsáveis pelo planejamento, pela gestão e pela fiscalização da contratação.

12.4. Os elementos constantes dos autos fornecem suporte à análise da contratação direta pretendida, sem prejuízo dos atos de competência das instâncias responsáveis pela aprovação e formalização da contratação.

13. DA CONCLUSÃO

13.1. A análise da documentação integrante do Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65 permite concluir que a contratação pretendida encontra-se fundamentada na necessidade de assegurar a continuidade do funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC no município de Chapecó/SC.

13.2. O planejamento realizado demonstrou a adequação técnica e operacional do imóvel atualmente utilizado, considerando suas características físicas, localização, estado de conservação, infraestrutura existente e compatibilidade com as atividades institucionais desenvolvidas.

13.3. A avaliação imobiliária estabeleceu o valor locatício mensal de mercado em R$ 2.420,00, enquanto a proposta da proprietária corresponde a R$ 2.300,00 mensais, representando valor aproximadamente 4,96% inferior à referência técnica apurada.

13.4. A contratação diretamente com a proprietária apresenta vantagens relacionadas à continuidade da ocupação, à preservação dos bens e instalações institucionais e à prevenção de despesas de mudança e reinstalação.

13.5. A documentação imobiliária, a manifestação da proprietária, as certidões fiscais e trabalhistas e as consultas de impedimentos e sanções encontram-se juntadas aos autos, juntamente com os instrumentos de planejamento e a minuta contratual.

13.6. A necessidade encontra-se prevista no PCA 2026 do CRCSC, item nº 69, com valores de planejamento compatíveis com os componentes conhecidos da despesa estimada.

13.7. Diante do conjunto documental apresentado, considera-se **tecnicamente justificada e administrativamente instruída a proposta de contratação direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, para locação do imóvel descrito neste relatório.

13.8. Assim, submete-se o presente relatório à apreciação das instâncias competentes, para continuidade da instrução e adoção das providências administrativas cabíveis, observadas as disposições legais aplicáveis.

Eduardo Santos Oliveira
Agente de Contratação

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 13/11/2026, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1641989** e o código CRC **CFB271A3**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

DESPACHO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

Encaminhamos o presente processo para análise, tipo inexigibilidade de licitação nº 16/2024, que tem por objeto a **locação de 1 (uma) sala comercial para o funcionamento da Delegacia Regional do CRCSC na cidade de Chapecó.**

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 13/11/2026, às 15:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1642047** e o código CRC **C9290DD0**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1642047

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

PARECER Nº	**51/2026/CRCSC-GOV/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC**
PROCESSO Nº	9079626110000692.000126/2026-65

Assunto: Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

I – RELATÓRIO

Trata-se de processo administrativo destinado à contratação de locação de imóvel urbano não residencial para funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC, mediante inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A demanda foi formalizada pela Gerência Operacional, em razão do encerramento do contrato de locação vigente em 18 de novembro de 2026 e da necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais e do atendimento aos profissionais da contabilidade na região.

A instrução processual contempla Documento de Formalização da Demanda (DFD), Estudo Técnico Preliminar (ETP), Mapa de Riscos, Termo de Referência, Laudo Técnico de Avaliação Locatícia, justificativas da contratação direta, documentação imobiliária e minuta contratual, entre outros documentos.

A contratação prevê a locação diretamente com a proprietária Suelen Cristina Stedile, pelo período inicial de 12 (doze) meses, de 19 de novembro de 2026 a 18 de novembro de 2027, ao valor mensal de R$ 2.300,00, totalizando **R$ 27.600,00**.

II – ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem por objeto a locação da sala comercial nº 1104, localizada no Edifício Central Office, na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m² e uma vaga de garagem descoberta.

A necessidade encontra-se contemplada no Plano de Contratações Anual – PCA 2026, item 69, e está vinculada ao atendimento institucional regional do CRCSC.

O Estudo Técnico Preliminar demonstra que a permanência no imóvel atualmente ocupado apresenta vantagens operacionais, especialmente pela preservação da infraestrutura existente, continuidade dos serviços e prevenção de despesas com mudança e reinstalação.

O Laudo Técnico de Avaliação Locatícia, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica, estabeleceu valor mensal de mercado de R$ 2.420,00, enquanto o aluguel negociado corresponde a R$ 2.300,00, aproximadamente 4,96% inferior ao valor avaliado, evidenciando compatibilidade econômica da proposta.

A documentação de planejamento apresenta convergência quanto ao objeto, à necessidade institucional, à solução escolhida e ao valor do aluguel.

Registra-se, contudo, a necessidade de observância dos requisitos legais de formalização da contratação direta, especialmente quanto à comprovação da regularidade documental da locadora e à verificação dos efeitos da alienação fiduciária identificada na documentação imobiliária.

Observa-se, ainda, que as despesas condominiais e demais encargos de ocupação deverão seguir os procedimentos administrativos e classificações orçamentárias correspondentes, não integrando o valor do aluguel considerado na presente análise orçamentária.

III – MANIFESTAÇÃO SOBRE CONVENIÊNCIA E OPORTUNIDADE

A contratação apresenta justificativa institucional adequada, considerando a necessidade de manutenção da estrutura física da Macrodelegacia de Chapecó e a continuidade do atendimento aos profissionais da contabilidade.

A solução proposta demonstra alinhamento ao planejamento institucional, com previsão no PCA 2026, e apresenta benefícios operacionais e econômicos, especialmente pela utilização de imóvel já adequado às necessidades do CRCSC e pelo valor locatício inferior à referência de mercado.

Os documentos de planejamento oferecem elementos suficientes para fundamentar a conveniência e oportunidade da contratação, ressalvada a necessidade de conclusão das verificações documentais e jurídicas pertinentes à formalização contratual.

Conclusão: FAVORÁVEL.

IV – MANIFESTAÇÃO SOBRE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

A análise da disponibilidade orçamentária restringe-se ao exercício financeiro de 2026, considerando que a contratação terá início previsto em 19 de novembro de 2026 e vigência inicial de 12 meses.

Embora o valor global do contrato corresponda a R$ 27.600,00, a necessidade orçamentária para o exercício de 2026 compreende o aluguel proporcional de novembro e a mensalidade integral de dezembro, conforme memória de cálculo apresentada.

Identificação orçamentária:

Descrição	Informação
Exercício financeiro	2026
Projeto	5008 – MODERNIZAÇÃO E MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA FÍSICA - ATIVO
Conta contábil	6.3.1.3.02.01.027
Descrição da conta	LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
Saldo disponível informado	R$ 3.671,20

Memória de cálculo da despesa em 2026:

Competência	Cálculo	Valor
Novembro/2026	R$ 2.300,00 ÷ 30 × 12 dias	R$ 920,00

Dezembro/2026	Mensalidade integral	R$ 2.300,00
Total necessário em 2026		**R$ 3.220,00**

Apuração da disponibilidade:

Saldo disponível: R$ 3.671,20

Despesa prevista para 2026: R$ 3.220,00

Saldo remanescente: R$ 451,20.

Verifica-se que o saldo informado é suficiente para suportar a despesa estimada com aluguel no exercício de 2026.

A presente manifestação não abrange a disponibilidade orçamentária para 2027, cuja execução deverá observar as dotações e os saldos correspondentes ao respectivo exercício financeiro.

Conclusão: FAVORÁVEL.

V – CONCLUSÃO

Considerando a documentação constante dos autos e a análise realizada pelo Departamento de Governança e Conformidade, manifesta-se:

- **FAVORAVELMENTE** quanto à Conveniência e Oportunidade da contratação, diante da necessidade institucional demonstrada, do alinhamento ao planejamento e da adequação técnica e econômica da solução proposta, observadas as ressalvas documentais apontadas.

- **FAVORAVELMENTE** quanto à Disponibilidade Orçamentária para o exercício de 2026, considerando o saldo informado de R$ 3.671,20 e a despesa estimada de R$ 3.220,00, resultando em saldo remanescente de R$ 451,20.

Ressalta-se que a manifestação orçamentária se limita ao exercício de 2026, não representando atestação de disponibilidade para as despesas relativas ao exercício de 2027.

VI – DESPACHO DE ENCAMINHAMENTO

Diante da análise realizada pelo Departamento de Governança e Conformidade, especialmente quanto aos aspectos de conveniência e oportunidade e disponibilidade orçamentária, encaminham-se os autos à Diretoria de Administração e Infraestrutura para análise, deliberação e demais providências que entender cabíveis.

Martinho Nunes Santana Neto

Coordenador do Departamento de Governança e Conformidade

Documento assinado eletronicamente por **Martinho Nunes Santana Neto**, **Coordenador**, em 17/11/2026, às 10:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1645655** e o código CRC **F9DB9C3A**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

PARECER Nº **126/2026-65/2026/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC**

PROCESSO Nº 9079626110000692.000126/2026-65

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA

PARECER Nº 126/2026-65

Processo SEI nº: 9079626110000692.000126/2026-65

Assunto: Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

I – RELATÓRIO

Considerando o Documento de Formalização da Demanda (DFD), apresentado pela Gerência Operacional, que demonstra a necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC, diante do encerramento do contrato de locação vigente em 18 de novembro de 2026;

Considerando o Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026, o Termo de Referência nº 12/2026, o Mapa de Gerenciamento de Riscos nº 6/2026 e os demais documentos de planejamento, que demonstram a adequação técnica, operacional e econômica da permanência da unidade no imóvel atualmente ocupado;

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação Locatícia, que estabelece o valor mensal de mercado em R$ 2.420,00, enquanto o valor negociado para a nova contratação corresponde a R$ 2.300,00 mensais, totalizando R$ 27.600,00 para o período de 12 meses;

Considerando o Parecer nº 51/2026 do Departamento de Governança e Conformidade, assinado pelo Coordenador Martinho Nunes Santana Neto, que se manifesta favoravelmente quanto à conveniência e oportunidade da contratação e à disponibilidade orçamentária para o exercício de 2026, com ressalvas relativas à regularidade documental, à situação jurídica do imóvel e à observância das dotações dos exercícios subsequentes;

Passa-se à análise administrativa da contratação, no âmbito das competências desta Diretoria.

II – ANÁLISE

A contratação apresenta relevante interesse institucional, uma vez que a Macrodelegacia de Chapecó constitui estrutura de apoio à atuação regional do CRCSC, proporcionando atendimento aos profissionais da contabilidade e suporte ao desenvolvimento das atividades institucionais no município e na região.

A proximidade do encerramento da contratação vigente exige providências administrativas tempestivas, a fim de evitar descontinuidade dos serviços, comprometimento do atendimento e eventuais prejuízos operacionais decorrentes da ausência de instrumento contratual que assegure a utilização do imóvel.

Sob o aspecto administrativo, a manutenção da unidade no endereço atual revela-se adequada e vantajosa, considerando que o espaço já se encontra estruturado e em funcionamento, dispondo de instalações, mobiliário e equipamentos necessários às atividades desenvolvidas. A permanência evita despesas

adicionais com mudança, adaptações físicas e reinstalação da estrutura, além de preservar a continuidade do atendimento institucional.

A avaliação técnica realizada demonstra que o imóvel apresenta condições satisfatórias de conservação e utilização, enquanto o valor locatício negociado encontra-se aproximadamente 4,96% abaixo da referência de mercado, evidenciando economicidade na solução proposta.

A contratação também está contemplada no Plano de Contratações Anual de 2026, item 69, vinculada ao Projeto 5008 – Relacionamento, demonstrando compatibilidade com o planejamento institucional e com a estratégia de manutenção da estrutura de atendimento regional do Conselho.

Quanto às ressalvas apresentadas pelo Departamento de Governança e Conformidade, especialmente aquelas relacionadas à regularidade documental da proprietária e à existência de alienação fiduciária registrada na documentação imobiliária, entende-se que tais circunstâncias não afastam a conveniência administrativa da contratação, desde que sejam devidamente verificadas e solucionadas pelas unidades competentes antes da formalização contratual, assegurando a legitimidade da contratação e a segurança jurídica da ocupação.

No aspecto orçamentário, registra-se a manifestação favorável da Governança quanto à disponibilidade de recursos para o exercício de 2026, com saldo de R$ 3.671,20 diante da despesa estimada de R$ 3.220,00, resultando em saldo remanescente de R$ 451,20. Para o exercício de 2027, deverão ser observadas as dotações próprias e a correspondente disponibilidade orçamentária, bem como o adequado acompanhamento dos encargos acessórios da locação, especialmente condomínio, IPTU e despesas de consumo.

Dessa forma, acompanhando as conclusões do Departamento de Governança e Conformidade, esta Diretoria entende que a contratação atende ao interesse público institucional, apresenta justificativa administrativa consistente e contribui para a continuidade, eficiência e economicidade das atividades desenvolvidas pelo CRCSC na região de Chapecó.

III – DECISÃO

Diante do exposto, considerando a necessidade institucional demonstrada, a adequação da solução proposta, a vantajosidade econômica identificada e a manifestação favorável do Departamento de Governança e Conformidade, **AUTORIZO a abertura e o prosseguimento do processo de contratação de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC**, pelo período inicial de 12 (doze) meses, ao valor mensal de R$ 2.300,00, totalizando R$ 27.600,00, exclusivamente a título de aluguel.

A autorização contempla o acolhimento fundamentado das ressalvas apontadas pela Governança, devendo as unidades responsáveis adotar as providências necessárias à verificação da regularidade documental da proprietária, à análise dos efeitos da alienação fiduciária sobre a segurança da contratação e à observância da disponibilidade orçamentária para o exercício de 2027, sem prejuízo do adequado controle dos encargos locatícios.

Determino o prosseguimento dos trâmites administrativos pertinentes, observadas as recomendações constantes dos autos e os procedimentos necessários à regular formalização contratual, priorizando sua conclusão em tempo hábil para assegurar a continuidade das atividades institucionais.

Cientifiquem-se os envolvidos.

Cleber Dias
Diretor de Administração e Infraestrutura

Documento assinado eletronicamente por **Cleber Dias**, **Diretor**, em 17/11/2026, às 13:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1646362** e o código CRC **D8554CBC**.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

TERMO DE ABERTURA DE PROCESSO ELETRÔNICO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

Interessado: @interessados_virgula_espaco@

Conforme deliberação do Diretor Administrativo e de Infraestrutura desta casa (SEI 1646362), que versa sobre a **Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC**, sugere-se a elaboração de Processo Licitatório, na modalidade "INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO", nos termos do inciso V do Art. 74 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Desta forma, certifico que nesta data autuei a presente INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, de n° 14/2026, nos termos acima citados.

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 17/11/2026, às 15:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1646727** e o código CRC **697D5DD7**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1646727

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

DESPACHO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

Encaminhamos o presente processo, tipo inexigibilidade de licitação, nº 14/2026, que tem por objeto a **Contratação direta, por inexigibilidade de licitação, de locação de imóvel destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC**, a fim de que seja emitido o competente parecer sobre o referido processo, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável.

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 17/11/2026, às 15:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1646753** e o código CRC **DA36D558**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1646753

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

PARECER Nº	**99/2026/CRCSC-DEJUR/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC**
PROCESSO Nº	9079626110000692.000126/2026-65
INTERESSADO:	DEINFRA - CRCSC
ASSUNTO:	Parecer Jurídico - Inexigibilidade de Licitação - Locação - sala Subsede de Chapecó - SC

I. RELATÓRIO

Esta Assessoria Jurídica foi solicitada a emitir, **em caráter de urgência**, parecer relativo ao processo em epígrafe, frente às disposições constantes na Lei nº 14.133/2021 (art. 72, III).

O processo administrativo em exame tem por objeto o aluguel de sala comercial e respectiva vaga de garagem para a Subsede deste Regional situada em Chapecó, SC, conforme especificações contidas nos documentos que instruem o presente feito, dentre os quais, destaca-se:

· o documento de formalização da demanda, apontando a justificativa da necessidade da contratação (doc. SEI nº 1605855);

· nomeação da equipe de planejamento da contratação e da equipe de fiscalização e gestão contratual, por meio das Portarias CRCSC nº 142/2026 e nº 143/2026, bem como as respectivas cientificações (docs. SEI nºs 1620730, 1620742, 1621691, 1621692, 1621700, 1621704, 1621712 e 1621723);

· Estudo Técnico Preliminar - ETP (doc. SEI nº 1641654);

· certificação da inexistência de imóveis públicos de propriedade do CRCSC na referida região (doc. SEI nº 1641655);

· Laudo Técnico de Avaliação Locatícia, amparando o preço de mercado, com Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA/SC (doc. SEI nº 1641657);

· Mapa de Gerenciamento de Riscos (doc. SEI nº 1641659);

· Termo de Referência (doc. SEI nº 1641661);

· Justificativa de Preço da Contratação Direta, formalizada por intermédio da Nota Técnica acostada ao doc. SEI nº 1641679;

· Minuta contratual de locação não residencial (doc. SEI nº 1641770);

· Certidões de regularidade tributária municipal dos imóveis (docs.

SEI nºs 1641821 e 1641823);

· Documentação afeta à regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e social da locadora pessoa física, Suelen Cristina Stedile, compreendendo Certidão Negativa de Débitos Federais e Dívida Ativa da União (doc. SEI nº 1641874), consulta ao FGTS (doc. SEI nº 1641876), Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, CNDT (doc. SEI nº 1641877), Certidão Negativa de Débitos Estaduais da SEF/SC (doc. SEI nº 1641956) e Certidão Negativa de Débitos Municipais de Chapecó (doc. SEI nº 1641957);

· Consultas e certidões atestando a ausência de impedimentos e sanções restritivas da referida pessoa física em contratar com o Poder Público, extraídas do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas, CEIS (doc. SEI nº 1641878), do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do CNJ (doc. SEI nº 1641880) e certidão negativa de licitantes inidôneos emitida pelo Tribunal de Contas da União (doc. SEI nº 1641881);

· Relatório de Instrução da Contratação Direta, elaborado pelo agente de contratação (doc. SEI nº 1641989);

· Parecer nº 51/2026, emanado pela Coordenação do Departamento de Governança e Conformidade, acolhendo a solicitação no que tange à conveniência, à oportunidade e à disponibilidade orçamentária para o exercício de 2026, com destaque no sentido de que a análise não representa certificação de disponibilidade para as despesas relativas ao exercício de 2027 (doc. SEI nº 1645655);

· Parecer nº 126/2026-65 do Diretor de Administração e Infraestrutura, tecendo considerações pertinentes para acolher a manifestação da Governança e Conformidade desta Casa, confirmando a disponibilidade orçamentária, autorizando a abertura e prosseguimento do feito e ressalvando que as unidades responsáveis devem adotar as providências necessárias à verificação da regularidade documental da proprietária, à análise dos efeitos da alienação fiduciária sobre a segurança da contratação e à observância da disponibilidade orçamentária para o exercício de 2027 (doc. SEI nº 1646362);

· Termo de Abertura de Processo Eletrônico autuando a Inexigibilidade de Licitação nº 14/2026 (doc. SEI nº 1646727);

· Despacho de encaminhamento da presente demanda para parecer jurídico, com enquadramento da forma de contratação como direta, mediante inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021 (doc. SEI nº 1646753).

É o breve relatório.

II. FUNDAMENTAÇÃO

A) Delimitação do Escopo da Análise Jurídica

De início, importante salientar que o exame dos autos processuais se restringe aos seus aspectos jurídico-formais, excluídos, portanto, aqueles de natureza técnica e aqueles relativos à finalidade do ato (correspondência entre a pretensão da Administração e o interesse público primário ou secundário). A premissa pressuposta aqui é a de que a autoridade competente age em adequação às necessidades da Administração e às atribuições conferidas legalmente a este ente autárquico. Ou seja, cabe

a este departamento consultivo opinar EXCLUSIVAMENTE sobre a forma de contratação a ser utilizada pela Administração, com fulcro no art. 53, § 4º, e art. 72, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, bem como no art. 23 do Regulamento de Contratações Públicas do CRCSC, aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026. Foge ao escopo deste parecer questões relativas à finalidade do ato administrativo, em favor do qual há presunção de legitimidade e legalidade.

Em outras palavras, salienta-se que este Departamento Jurídico, diante dos apontamentos formulados nos presentes autos administrativos, presume que as especificações técnicas contidas no feito, o que inclui o detalhamento do objeto da contratação, suas características, requisitos e avaliação do preço estimado, tenham sido regularmente determinadas pela equipe de planejamento designada para tanto, com base em parâmetros objetivos que levam a melhor consecução do interesse público, bem como que a justificativa apresentada para a contratação em questão comporte relação com a necessidade da Administração Pública para consecução das suas atribuições legais.

Não obstante o acima exposto, por oportuno, considerando que a matéria afeta à representação institucional e atendimento desconcentrado dos Conselhos Regionais de Contabilidade fora da sede visa a assegurar a proximidade com a classe contábil, calha consignar que a necessidade de continuidade do funcionamento da respectiva Subsede no município de Chapecó-SC resta fundamentada pelas justificativas apresentadas para contratação, quem vêm corroboradas pela manifestação da Diretoria de Administração e Infraestrutura (Parecer nº 126/2026-65). Nesse sentir, constata-se que a referida estrutura operacional atende de forma direta aos profissionais e organizações contábeis da região Oeste do Estado de Santa Catarina, o que, com efeito, indica que a contratação em questão se apresenta como necessária a viabilizar o cumprimento das atribuições legais e institucionais conferidas a este ente autárquico.

B) Análise da Forma de Contratação: Inexigibilidade e Requisitos Legais

Dito isso, no que tange à forma de contratação propriamente dita, sabe-se que as aquisições e contratações públicas se submetem ao disposto no comando constitucional previsto no art. 37, inciso XXI, da Constituição da República, o qual enuncia a regra geral do dever de licitar, contudo traz, logo em seu início, a exceção "ressalvados os casos especificados na legislação".

Nesse diapasão, de acordo com a Lei Federal de Regência (nº 14.133/2021), tem-se como inexigível a licitação quando inviável a competição nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária à sua escolha, a teor do art. 74, caput e inciso V.

Contudo, a regra acima discriminada trata de hipótese de inexigibilidade condicionada à estrita observância dos requisitos estipulados no § 5º do mesmo dispositivo legal, complementados no âmbito desta autarquia pelos arts. 54 a 60 do Regulamento de Contratações Públicas do CRCSC (aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026). A saber: a avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; a certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; e as justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Pois bem, no que toca ao disposto no inciso I do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, tem-se que o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício, elaborado pela empresa Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil Francisco Enoir dos Santos Filho, registrado no CREA/SC sob nº 139.777-0, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, ART nº 10777903-3 junto ao CREA/SC (doc. SEI nº 1641657), adota metodologia comparativa, atestando o bom estado geral de conservação do imóvel, o funcionamento regular das instalações elétricas e hidrossanitárias e a inexistência de anomalias que impeçam a sua imediata e plena ocupação. Ademais, a avaliação atesta a adequação mercadológica do aluguel, estabelecendo o valor locatício mensal de referência em R$ 2.420,00, montante superior ao valor pactuado de R$ 2.300,00 mensais, sem custos adicionais de adaptações imprescindíveis para sua utilização, considerando que a unidade já abriga as instalações da Subsede em questão. Entende-se, pois, ressalvando não competir a este Departamento Jurídico adentrar o mérito estritamente técnico da avaliação de engenharia, por suprida a exigência constante no inciso I do § 5º do art. 74 da Lei nº 14.133/2021.

Seguindo a análise, verifica-se que a norma colaciona a necessidade de certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que, porventura, atendam ao objeto. No âmbito desta entidade autárquica, a referida exigência encontra-se regulamentada pelo art. 57 do já citado Regulamento Interno, aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026. Nesse sentir, a exigência resta devidamente suprida nos autos pela juntada da Certificação da Inexistência de Imóveis (doc. SEI nº 1641655), formalizada e subscrita pelo Diretor de Administração e Infraestrutura do CRCSC, entidade autárquica dotada de autonomia administrativa e financeira.

Sobre o tema, aliás, calha consignar as lições trazidas na obra “Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos: Lei n. 14.133, de 1º de abril de 2021”, editada pela Fórum, 2022, sob a Coordenação de Cristiana Fortini, Rafael Sérgio Lima de Oliveira e Tatiana Camarão, pgs. 79-80:

> **74.7.1 Requisitos para contratação de imóveis (§5º do art. 74)**
>
> (...)
>
> **Trata-se de medida fundamental de economicidade**. Ao longo dos anos, são frequentes as notícias que tratam do tema e que apresentam, em todas as esferas, a quantidade absurda de imóveis públicos desocupados. **Em havendo imóvel público disponível e utilizável, não é razoável que a Administração promova a aquisição ou a locação de outro imóvel**, aumentando o custo ao erário e deixando desocupado e inutilizado parte de seu patrimônio imobiliário.
>
> **Questão que não foi resolvida pelo legislador é de quem seria a competência para realizar tal certificação.**
>
> **A nosso ver. Em cada caso específico, deverá ser identificado qual é o órgão capaz de fornecer tal certificação.** No caso da União, por exemplo, entendemos que tal certificação deveria ser fornecida pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.
>
> (...)

Dito isso, considerando a atual estrutura funcional desta autarquia, entende-se que a exigência disposta no inc. II do §5º do art. 74 da Lei n. 14.133/21 resta suprida pela mencionada certificação, emanada pelo Diretor de Administração e de Infraestrutura desta Casa, a quem a Coordenação

do Departamento Contábil-Financeiro, responsável pelo acompanhamento e pelos registros relacionados ao patrimônio do CRCSC, se encontra subordinado (cf. PCCS[1]).

Como terceiro requisito, o legislador federal estabeleceu a necessidade de justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. Nessa linha, o Estudo Técnico Preliminar (doc. SEI nº 1641654, itens 2 e 5) e a Informação acostada ao doc. SEI nº 1641743, em seus itens 3, 4 e 7, consignam detalhadamente as razões técnicas e operacionais que individualizam a sala comercial que compõe o objeto da presente locação. A unidade reúne localização geográfica central de fácil acesso aos jurisdicionados e usuários, infraestrutura física e predial plenamente compatível e, primordialmente, o fato de já abrigar a sede regional da entidade, com todo o mobiliário, equipamentos e tecnologia instalados e em regular funcionamento.

Tem-se, pois, por singular algo que se diferencia dos demais, sendo de relevo pontuar que tal atributo (singularidade) "***não se confunde com exclusividade***. *Enquanto a exclusividade indica a existência de apenas uma solução apta a atender a necessidade, disponibilizada no mercado por apenas um particular, a singularidade significa que, embora exista mais de um potencial solução, é inviável definir critérios objetivos de comparação e julgamento entre possíveis propostas. E, nesse caso, a* ***motivação*** *quanto à opção de compra ou locação mais adequada/necessária à Administração passará pela análise dos quesitos indicados nos itens I a III acima*"[2].

Desse modo, pelas informações constantes no Estudo Técnico Preliminar, ao menos em tese, resta suprido tal requisito (disposto no inc. III do §5º do art. 74 da Lei n. 14.133/21).

Por pertinente, destaca-se que, no que concerne à realização de prévio chamamento público para prospecção de mercado, orientada pela Corte de Contas da União e disciplinada nos arts. 54 e 55 do Regulamento Interno de Contratações Públicas desta Casa, cumpre pontuar que se admite sua dispensa excepcional. Nos termos do art. 56 da citado regulamento, o chamamento público pode ser dispensado quando condicionantes materiais vinculadas ao interesse público, tais como: localização consolidada, acessibilidade, meios de transporte e a manutenção da infraestrutura em uso, individualizarem o bem a ser locado, exigindo-se a fundamentação expressa no estudo preliminar. Vejamos:

> REGULAMENTO DE CONTRATAÇÕES PÚBLICAS – CRCSC
>
> (...)
>
> Art. 56. O chamamento público **pode ser dispensado em casos em que condicionantes tocantes ao interesse público, como localização, meios de transporte e acesso e outros, sejam previamente identificadas e individualizem o bem a ser locado, o que deve ser justificado no estudo técnico preliminar**.
>
> Art. 57. A **escolha do imóvel a ser locado deve ser justificada tecnicamente com base nos parâmetros definidos no termo de referência, demonstrando a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e evidenciando vantagem para ela**, **certificando da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e antecedida de análise de engenharia**.
>
> (...)

Na espécie, conforme visto, tem-se que o ETP (doc. SEI nº 1641654) e a Informação acostada ao doc. SEI nº1641743 serviram de amparo à desnecessidade de prospecção ampla por chamada pública, demonstrando que a mudança para outro endereço acarretaria custos consideráveis de desmontagem, transporte, reinstalação de divisórias e redes, despesas de adequação de novo imóvel e risco iminente de descontinuidade no atendimento aos profissionais contábeis. Ademais, o valor mensal negociado (R$ 2.300,00) posiciona-se abaixo do parâmetro médio de mercado constatado na pesquisa de preços (R$ 2.420,00), comprovando que a continuidade da locação direta com a proprietária atende aos postulados da economicidade, eficiência e razoabilidade.

Desse modo, restam formalmente preenchidos os requisitos substanciais preconizados no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e nos arts. 54 a 60 do Regulamento Interno de Contratações Públicas do CRCSC, aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026.

C) Regularidade da Fase Preparatória, Planejamento e Disponibilidade Orçamentária

Superados os aspectos afetos à forma de contratação, no que toca aos demais requisitos a serem observados na fase preparatória das contratações diretas, verifica-se que o presente procedimento observa as balizas do art. 72 da Lei nº 14.133/2021 e dos arts. 4º a 22 do Regulamento Interno desta Casa.

Com efeito, constata-se a elaboração regular do Documento de Formalização da Demanda (doc. SEI nº 1605855), do Estudo Técnico Preliminar nº (doc. SEI nº 1641654), do Mapa de Gerenciamento de Riscos (doc. SEI nº 1641659) e do Termo de Referência (doc. SEI nº 1641661). Tais peças contemplam a delimitação precisa do objeto, a caracterização da necessidade pública, os requisitos de conformidade das instalações, o modelo de acompanhamento e fiscalização, bem como o tratamento preventivo dos riscos associados à descontinuidade da ocupação.

Ademais, da documentação colacionada ao feito, é possível verificar que a demanda encontra prévia e expressa previsão no Plano de Contratações Anual, contemplada no item 69 do PCA 2026 do CRCSC (doc. SEI nº 1605855). O planejamento institucional previu as dotações correspondentes no Projeto 5008 (Relacionamento), consignando a conta contábil 6.3.1.3.02.01.027 (Locação de Bens Imóveis) no montante anual de R$ 29.700,00, bem como a conta contábil 6.3.1.3.02.01.028 (Condomínios) no valor estimado de R$ 4.542,00, perfazendo o montante consolidado de R$ 34.242,00. O valor contratual do aluguel anual negociado (R$ 27.600,00) situa-se perfeitamente dentro dos parâmetros de planejamento fixados pela Casa.

No ponto, é digno de nota que, no tocante à demonstração da compatibilidade orçamentária para a assunção do compromisso financeiro, o Departamento de Governança e Conformidade expediu o Parecer nº 51/2026 (doc. SEI nº 1645655), atestando que, para o exercício financeiro de 2026, a despesa necessária perfaz o montante de R$ 3.220,00, correspondente à fração proporcional de novembro (12 dias, R$ 920,00) somada à mensalidade integral de dezembro (R$ 2.300,00). Confrontado tal valor com o saldo orçamentário disponível informado na conta de locação de bens imóveis (R$ 3.671,20), apurou-se saldo suficiente. A disponibilidade para o exercício corrente restou expressamente ratificada pelo Diretor de Administração e Infraestrutura em seu Parecer nº 126/2026-65. Contudo, há ressalva consignada pela Coordenação do Departamento de Governança e Conformidade, acolhida pela Diretoria de Administração e

Infraestrutura, no sentido de que a manifestação orçamentária dos autos se limita ao exercício de 2026. **Por conseguinte, cabe à Administração zelar para que, na abertura do exercício financeiro de 2027, sejam tempestivamente emitidas as notas de empenho e assegurados os créditos orçamentários suficientes para fazer frente às parcelas vincendas do contrato e aos encargos acessórios ordinários.**

No que pertine à justificativa de preços exigida pelo art. 72, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 58 do Regulamento Interno (aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026), verifica-se a elaboração da Nota Técnica acostada ao doc. SEI nº 1641679. O documento fundamenta a vantajosidade na avaliação técnica mercadológica elaborada pela Premier Engenharia Diagnóstica Ltda., a qual arbitrou o valor locatício de mercado em R$ 2.420,00 mensais (doc. SEI nº 1641657). O valor negociado diretamente com a proprietária, de R$ 2.300,00 mensais, perfaz uma diferença favorável ao CRCSC de R$ 120,00 ao mês (economia anual de R$ 1.440,00), restando afastada qualquer hipótese de sobrepreço.

Não fosse isso, quanto aos encargos condominiais ordinários, acertadamente segregados do valor principal do aluguel, observa-se que serão pagos diretamente à administração predial por processo financeiro próprio, estimando-se a despesa anual em R$ 4.542,00 (média de R$ 378,50 ao mês), guardando consonância com os custos operacionais informados na certidão da administradora do condomínio (docs. SEI nºs 1641654 e 1641730).

D) Habilitação da Locadora, Regularidade Documental e Ônus da Alienação Fiduciária

No que concerne à qualificação jurídica e legitimidade para contratar, constata-se que a presente locação será formalizada diretamente com a proprietária do bem, a senhora Suelen Cristina Stedile, pessoa física, consoante proposta formalizada (doc. SEI nº 1641712) e documentos pessoais encartados aos autos (docs. SEI nºs 1641725 e 1641727). A titularidade da sala comercial nº 1104 e da vaga de garagem descoberta BOX 03 encontra-se, com efeito, comprovada pelas Certidões de Inteiro Teor das Matrículas imobiliárias nº 151.966 e nº 151.840, ambas expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Chapecó, SC (docs. SEI nºs 1641717 e 1641718).

Quanto à comprovação da regularidade fiscal e trabalhista da locadora, encontram-se acostadas as respectivas certidões negativas em plena validade, compreendendo a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (doc. SEI nº 1641874), a Certidão Negativa de Débitos Estaduais emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina (doc. SEI nº 1641956), a Certidão Negativa de Débitos Municipais da pessoa física perante a Fazenda de Chapecó (doc. SEI nº 1641957) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, CNDT (doc. SEI nº 1641877).

Adicionalmente, foram juntadas as certidões negativas de débitos imobiliários municipais dos próprios bens (docs. SEI nºs 1641821 e 1641823), bem como certidão negativa de débitos condominiais emitida pela administradora do edifício (doc. SEI nº 1641730).

No tocante à consulta do FGTS (doc. SEI nº 1641876), cumpre pontuar a sua inexigibilidade na hipótese, haja vista tratar-se de locadora pessoa física que celebra contrato sobre bem próprio, a priori, sem ostentar condição jurídica de empregadora ou empresa individual. Nesse sentir, os requisitos de habilitação devem ser compatíveis com o objeto e a natureza jurídica do contratado, conforme

disciplina o art. 72, inciso V, da Lei Geral de Licitações. **Por essa razão, com base no art. 68, § 1º, do mesmo diploma legal, admite-se que o requisito seja suprido por declaração formal da proprietária atestando a ausência de empregados sob sua responsabilidade jurídica, o que desde já se recomenda seja efetivado para complementação da instrução deste feito.**

No que tange à inexistência de penalidades ou impedimentos de contratar com a Administração Pública, foram juntadas certidões negativas emitidas pelo Tribunal de Contas da União (doc. SEI nº 1641881), consulta ao Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS (doc. SEI nº 1641878), e certidão negativa extraída do Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade do Conselho Nacional de Justiça - CNIA/CNJ (doc. SEI nº 1641880), demonstrando a conformidade da contratada frente ao disposto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021 e art. 12 da Lei nº 8.429/1992.

De outra parte, cumpre examinar a ressalva jurídica suscitada pelo Departamento de Governança e Conformidade e pela Diretoria de Administração e Infraestrutura acerca da existência de gravame de alienação fiduciária em garantia averbado no Registro R.4 da respectiva matrícula imobiliária nº 151.966 (doc. SEI nº 1641717).

Acerca do instituto, a Lei Federal nº 9.514/1997, em seu art. 23, parágrafo único, estabelece expressamente que a constituição da propriedade fiduciária acarreta o desdobramento da posse sobre o bem imóvel, de sorte que o fiduciante permanece na qualidade de possuidor direto, incumbindo-lhe a utilização, a fruição e a exploração econômica do bem, enquanto ao credor fiduciário remanesce a posse indireta como garantia do mútuo. Desse modo, o devedor fiduciante detém plena legitimidade jurídica para ceder a posse direta e fruir as rendas do bem por meio de contrato de locação.

Não obstante a validade do negócio locatício, a fim de conferir segurança jurídica à ocupação pública e mitigar riscos institucionais na eventualidade de mora da devedora fiduciante e ulterior consolidação da propriedade em favor da instituição financeira, **recomenda-se à Administração que colha declaração de adimplemento das obrigações fiduciárias perante o credor fiduciário ou cientifique a instituição credora sobre a locação, bem como faça constar na minuta contratual compromisso expresso da locadora em manter quitadas (caso ainda não quitadas integralmente) as parcelas do financiamento fiduciário do imóvel durante a vigência do ajuste.**

E) Exame da Minuta Contratual

Quanto à minuta do termo de contrato acostada aos autos administrativos (doc. SEI nº 1641770), verifica-se que, em linhas gerais, o referido instrumento atende aos preceitos da legislação locatícia (Lei nº 8.245/1991) aplicáveis de forma supletiva às contratações da Administração Pública, bem como as disposições afetas ao regime de direito público (sobretudo a Lei nº 14.133/2021) [3].

Do instrumento sob exame identificam-se com clareza: a definição precisa do objeto da locação e da respectiva vaga de garagem (cláusula primeira); a finalidade pública e institucional do espaço (cláusula segunda); o prazo de vigência fixado em doze meses, com termo inicial projetado para 19 de novembro de 2026 e término em 18 de novembro de 2027 (cláusula terceira); o valor mensal do aluguel estipulado em R$ 2.300,00 (cláusula quarta); as condições de pagamento e retenções tributárias cabíveis (cláusula quinta); a cláusula de reajustamento anual vinculada à periodicidade legal mínima (cláusula sexta);

a adequada repartição dos encargos de condomínio ordinários, consumo e IPTU, mantendo as despesas extraordinárias sob obrigação exclusiva da locadora, em perfeita harmonia com os arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991 (cláusula sétima); os deveres mútuos de conservação e manutenção predial (cláusulas oitava, nona e décima); as regras atinentes às benfeitorias (cláusula décima primeira); o modelo de fiscalização e gestão contratual (cláusula décima terceira); as penalidades administrativas alinhadas ao art. 156 da Lei nº 14.133/2021 (cláusula décima quarta); as hipóteses de extinção contratual (cláusula décima quinta); a dotação orçamentária (cláusula décima sétima); e a eleição do foro da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Florianópolis, SC (cláusula vigésima segunda).

Não obstante a regularidade estrutural da minuta, constata-se a subsistência de lacunas redacionais pontuais na cláusula quinta (subitem 5.3), relativa à data exata de vencimento do aluguel mensal, e na cláusula sexta (subitem 6.1), atinente à definição nominal do índice oficial de reajustamento a ser adotado após o interregno de doze meses. Recomenda-se, pois, o preenchimento prévio dessas pendências no texto final antes da colheita das assinaturas das partes contratantes.

III. CONCLUSÃO

Ante o exposto, analisados os elementos constantes do Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65, caso observadas as considerações acima formuladas, com os destaques pertinentes, e atendido o princípio da publicidade na forma do regramento legal vigente, este Departamento Jurídico opina pela aprovação da contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei nº 14.133/2021 c/c arts. 54 a 60 do Regulamento de Contratações Públicas do CRCSC, aprovado pela Resolução CRCSC nº 508/2026, tendo por objeto a locação de sala comercial que sedia a Subsede deste Regional, localizada em Chapecó – SC.

Para o regular e seguro prosseguimento dos atos administrativos, consolidam-se as seguintes recomendações:

a) complementar a instrução do feito com a declaração formal da proprietária atestando a ausência de empregados sob sua responsabilidade jurídica;
b) preencher os campos pendentes constantes da minuta contratual antes de sua assinatura, especificando a data limite para liquidação e pagamento mensal do aluguel (subitem 5.3) e o índice econômico oficial aplicável ao reajuste anual (subitem 6.1);
c) adotar providência de cautela jurídica quanto ao gravame de alienação fiduciária em garantia incidente sobre o imóvel (matrícula nº 151.966), colhendo declaração de regularidade da locadora ou notificando a instituição financeira credora fiduciária, com inclusão de cláusula contratual que consigne o compromisso da contratada em manter o adimplemento de suas obrigações perante a instituição financeira credora;
d) assegurar que, por ocasião do exercício financeiro de 2027, as dotações orçamentárias próprias sejam tempestivamente empenhadas pela unidade contábil-financeira para suporte da continuidade da avença; e
e) providenciar a tempestiva publicação do ato de autorização da contratação

direta e a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas, PNCP, no prazo de até dez dias úteis da celebração, em estrita obediência ao art. 72, parágrafo único, e art. 94, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

É o parecer.

À consideração Superior.

Roberta Germani
Advogada CRCSC - OAB/SC 55.847
Coordenadora do Departamento Jurídico

---

[1] Plano de Carreira, Cargos e Salários do CRCSC - Disponível em: https://www3.cfc.org.br/spw/PortalTransparencia/Consulta.aspx .

[2] Artigo: Na nova Lei de Licitações é possível contratar diretamente a compra ou locação de imóvel?, publicado em 18/05/2021 pela equipe Zênite. Disponível em https://zenite.blog.br/na-nova-lei-de-licitacoes-e-possivel-contratar-diretamente-a-compra-ou-locacao-de-imovel/ - acessado em 19.09.24.

[3] O contrato de locação, previsto no artigo 62 da Lei de Licitações, é definido pela doutrina de Hely Lopes Meirelles[43] como de natureza jurídica "semi-pública", em razão de o Poder Público nunca se despir totalmente do regime público, já que não é por outro motivo que subsiste o Estado. Já que a mera participação da Administração Pública como parte em um contrato acarreta alteração do regime jurídico aplicável. **O regime de direito público passa a incidir, mesmo no silêncio do instrumento escrito. O conflito entre regras de direito privado e de direito público resolve-se em favor destas últimas.** Aplicam-se os princípios de direito privado na medida em que sejam compatíveis com o regime de direito público.(Fonte/artigo jurídico:https://jus.com.br/artigos/18786/locacao-de-imovel-urbano-pela-administracao-publica-regime-juridico-do-ontrato/2).

Documento assinado eletronicamente por **Roberta Germani**, **Coordenadora**, em 18/11/2026, às 17:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1649323** e o código CRC **CA67A899**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1649323

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

INFORMAÇÃO Nº	**14/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC-CRCSC**
PROCESSO Nº	9079626110000692.000126/2026-65

Assunto: Considerações ao Parecer Jurídico.

No intuito de esclarecer as alterações efetuadas em virtude dos apontamentos observados no Parecer Jurídico 99/2026, enumeramos o seguinte:

1) Em relação ao apontamento “a) complementar a instrução do feito com a declaração formal da proprietária atestando a ausência de empregados sob sua responsabilidade jurídica".

Providencia: Declaração da proprietária juntada ao processo, atestando a ausência de empregados sob sua responsabilidade jurídica. (SEI 1651127).

2) Em relação ao apontamento “b) preencher os campos pendentes constantes da minuta contratual antes de sua assinatura, especificando a data limite para liquidação e pagamento mensal do aluguel (subitem 5.3) e o índice econômico oficial aplicável ao reajuste anual (subitem 6.1)”.

Providencia: A Minuta Contratual foi ajustada de acordo com o apontamento. (SEI 1649940).

3) Em relação ao apontamento “c) adotar providência de cautela jurídica quanto ao gravame de alienação fiduciária em garantia incidente sobre o imóvel (matrícula nº 151.966), colhendo declaração de regularidade da locadora ou notificando a instituição financeira credora fiduciária, com inclusão de cláusula contratual que consigne o compromisso da contratada em manter o adimplemento de suas obrigações perante a instituição financeira credora”.

Providencia: A declaração da locadora foi juntada ao processo. (SEI 1651128)

3) Em relação ao apontamento “d) assegurar que, por ocasião do exercício financeiro de 2027, as dotações orçamentárias próprias sejam tempestivamente empenhadas pela unidade contábil-financeira para suporte da continuidade da avença”.

Providencia: Em relação ao apontamento, informamos que a contratação está prevista no PCA 2027, razão pela qual os recursos estão alocados no orçamento de 2027, no entanto, a nota de empenho se trata de uma operação orçamentária, é tratada pelo departamento contábil-financeiro e é realizada conforme regras do próprio departamento, mas é de se registrar, que as previsões aqui citadas, PCA e Orçamento, asseguram os recursos orçamentários para suporte da despesa no período citado.

3) Em relação ao apontamento “e) providenciar a tempestiva publicação do ato de autorização da contratação direta e a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas, PNCP, no prazo de até dez dias úteis da celebração, em estrita obediência ao art. 72, parágrafo único, e art. 94, inciso II, da Lei nº 14.133/2021”.

Providencia: A publicação será providenciada após a assinatura do contrato, da qual depende para sua efetivação.

Isto posto, consideram-se superados os apontamentos elencados pela assessoria jurídica no parecer n° 99/2026.

Atenciosamente,

EDUARDO SANTOS OLIVEIRA
Agente de Contratação

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 19/11/2026, às 14:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1649930** e o código CRC **9F4CA47D**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1649930

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

MINUTA DE CONTRATO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº ___/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC E SUELEN CRISTINA STEDILE.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, autarquia federal, inscrito no CNPJ sob nº **[preencher]**, com sede na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral, nº 1900, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representado por seu **Diretor de Administração e Infraestrutura, [nome completo]**, no exercício da competência delegada pela Portaria PRES CRCSC nº 137, de 8 de janeiro de 2026, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **SUELEN CRISTINA STEDILE**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº **[preencher]**, residente e domiciliada em **[preencher]**, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, decorrente de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.

1.2. O imóvel compreende:

I – sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m², objeto da matrícula imobiliária nº 151.966;

II – uma vaga de garagem descoberta, identificada como BOX 03, objeto da matrícula imobiliária nº 151.840.

1.3. A locação compreende o direito de utilização das áreas comuns do edifício, observadas as normas condominiais e a destinação do imóvel.

1.4. O mobiliário, os equipamentos e os demais bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO, atualmente instalados na unidade, não integram o objeto da locação.

1.5. Integram a presente contratação, independentemente de transcrição, no que forem compatíveis com este instrumento:

I – o Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026;

II – o Termo de Referência nº 12/2026;

III – o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício;

IV – a manifestação formal da LOCADORA;

V – os demais documentos integrantes do procedimento de contratação que estabeleçam condições aplicáveis à locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA FINALIDADE

2.1. A contratação decorre de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações, localização e adequação do imóvel às necessidades institucionais do LOCATÁRIO.

2.2. O imóvel será utilizado para atividades administrativas, institucionais e de atendimento aos profissionais da contabilidade, vinculadas ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

2.3. A utilização para outras atividades compatíveis com as finalidades institucionais do CRCSC não caracterizará alteração da destinação contratual, desde que respeitadas as normas legais e condominiais aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de **12 (doze) meses**, com início em **19 de novembro de 2026** e término em **18 de novembro de 2027**.

3.2. A locação poderá ser prorrogada mediante acordo entre as partes, formalizado por termo aditivo, desde que demonstrada a manutenção do interesse público, a vantajosidade das condições pactuadas e o atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

3.3. A eventual prorrogação deverá ser precedida da instrução administrativa pertinente, inclusive quanto à compatibilidade do valor locatício e à disponibilidade orçamentária.

3.4. A LOCADORA assegurará ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, observadas as condições deste instrumento e da legislação locatícia.

3.5. A extinção ou a não prorrogação do contrato observará as disposições legais pertinentes, especialmente as regras aplicáveis à locação de imóveis urbanos não residenciais.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal será de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais)**.

4.2. O valor total do aluguel para o período inicial de 12 (doze) meses será de **R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais)**.

4.3. O aluguel compreende a utilização da sala comercial e da vaga de garagem descritas na Cláusula Primeira, não sendo devido pagamento locatício adicional pela vaga.

4.4. As despesas ordinárias de condomínio, IPTU e demais encargos atribuídos ao LOCATÁRIO não integram o aluguel mensal e observarão as disposições específicas deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

5.1. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, após a disponibilização do imóvel no período de referência, mediante os procedimentos administrativos de liquidação e pagamento aplicáveis.

5.2. O pagamento será realizado diretamente à LOCADORA, por transferência bancária para conta de sua titularidade, previamente informada ao LOCATÁRIO.

5.3. O vencimento mensal do aluguel será todo dia 10(dez) de cada mês.

5.4. Considerando a condição de pessoa física da LOCADORA e a natureza imobiliária da contratação, a comprovação da obrigação locatícia observará os documentos legalmente pertinentes, sem exigência de

nota fiscal de prestação de serviços quando inaplicável.

5.5. O LOCATÁRIO efetuará as retenções tributárias legalmente exigíveis sobre os rendimentos de aluguel pagos à LOCADORA.

5.6. A LOCADORA deverá manter atualizadas as informações bancárias e cadastrais necessárias à execução financeira do contrato.

5.7. Eventuais inconsistências documentais que impeçam a liquidação regular da despesa deverão ser comunicadas à LOCADORA para saneamento.

5.8. Não haverá pagamento antecipado de aluguel, ressalvadas as hipóteses excepcionalmente admitidas pela legislação e devidamente formalizadas.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTAMENTO

6.1. O aluguel poderá ser reajustado após o transcurso do período mínimo de 12 (doze) meses, contado do início da vigência contratual, mediante aplicação do IGP-M.

6.2. O reajustamento observará a legislação aplicável e a periodicidade mínima legalmente admitida.

6.3. Na hipótese de extinção ou impossibilidade de utilização do índice pactuado, será adotado índice substitutivo legalmente admitido, mediante formalização pertinente.

6.4. O reajustamento não afasta a necessidade de verificação da vantajosidade da locação por ocasião de eventual prorrogação contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

7.1. Além do aluguel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante a vigência contratual e nos limites estabelecidos neste instrumento:

I – despesas ordinárias de condomínio;

II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel locado;

III – despesas de energia elétrica, água e demais serviços de consumo relacionados à utilização do imóvel;

IV – encargos decorrentes diretamente da utilização do imóvel que sejam legal e contratualmente atribuídos ao locatário.

7.2. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas diretamente ao condomínio, mediante apresentação e conferência dos boletos e demonstrativos correspondentes, por meio dos procedimentos administrativos próprios do LOCATÁRIO.

7.3. O LOCATÁRIO não será responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, que permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, observada a distinção prevista nos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991.

7.4. Eventuais despesas extraordinárias incluídas nos boletos condominiais deverão ser identificadas e tratadas de forma a assegurar sua atribuição à LOCADORA, evitando pagamento indevido pelo LOCATÁRIO.

7.5. O IPTU será suportado pelo LOCATÁRIO mediante apresentação da documentação tributária pertinente, observada a proporcionalidade correspondente ao período contratual, quando aplicável.

7.6. O pagamento do IPTU dependerá da apresentação da documentação de cobrança pertinente, sem prejuízo da responsabilidade contratual atribuída ao LOCATÁRIO.

7.7. Não serão atribuídos ao LOCATÁRIO débitos condominiais, tributários ou outros encargos referentes a períodos anteriores à vigência deste contrato, ressalvadas obrigações que já lhe competissem em razão de relação contratual anterior.

7.8. As despesas de consumo serão custeadas conforme os valores efetivamente apurados e os documentos de cobrança correspondentes.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. Constituem obrigações da LOCADORA:

I – assegurar ao LOCATÁRIO a posse e o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;

II – manter o imóvel em condições adequadas à finalidade para a qual foi locado, observadas as responsabilidades legais e contratuais;

III – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, na forma da Lei nº 8.245/1991;

IV – realizar os reparos estruturais e as intervenções cuja responsabilidade lhe seja legal ou contratualmente atribuída;

V – suportar as despesas extraordinárias de condomínio;

VI – fornecer ao LOCATÁRIO, quando necessário, informações e documentos relativos à titularidade, situação cadastral, tributos e encargos do imóvel;

VII – comunicar tempestivamente circunstâncias que possam comprometer a utilização regular do imóvel;

VIII – respeitar a destinação institucional contratada;

IX – permitir a continuidade da utilização das instalações e dos equipamentos pertencentes ao LOCATÁRIO;

X – responder às notificações encaminhadas pela fiscalização contratual em prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência;

XI – observar as demais obrigações previstas no art. 22 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis; e

XII – cumprir as condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram.

8.2. A LOCADORA deverá informar previamente ao LOCATÁRIO eventuais intervenções de sua responsabilidade que possam afetar o funcionamento da Macrodelegacia, ressalvadas situações emergenciais.

8.3. A execução de reparos que interfiram nas atividades institucionais deverá, sempre que possível, ser programada de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

I – utilizar o imóvel para as finalidades institucionais previstas neste contrato;

II – pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios de sua responsabilidade;

III – conservar o imóvel e utilizá-lo com zelo e diligência;

IV – realizar os reparos decorrentes de danos causados por seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, quando legalmente atribuíveis ao locatário;

V – comunicar à LOCADORA a ocorrência de defeitos, danos ou situações cuja reparação seja de sua responsabilidade;

VI – observar as disposições da convenção e do regimento interno do condomínio, quando aplicáveis;

VII – permitir a realização de vistorias previamente ajustadas, observadas as condições legais e o funcionamento institucional da unidade;

VIII – não executar alterações estruturais sem autorização prévia da LOCADORA e sem observância das exigências legais pertinentes;

IX – restituir o imóvel ao término da locação, observadas as condições contratuais e ressalvado o desgaste decorrente do uso normal; e

X – cumprir as demais obrigações previstas no art. 23 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis.

9.2. O LOCATÁRIO não será responsável por defeitos preexistentes, deteriorações decorrentes do desgaste natural ou intervenções cuja responsabilidade pertença à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DOS REPAROS

10.1. A responsabilidade pela conservação e pelos reparos do imóvel observará a natureza da ocorrência e a distribuição de obrigações estabelecida na Lei nº 8.245/1991.

10.2. Caberão à LOCADORA os reparos estruturais, a correção de vícios preexistentes e as intervenções necessárias à manutenção das condições de utilização do imóvel que legalmente lhe competirem.

10.3. Caberão ao LOCATÁRIO os reparos decorrentes de danos causados pelo uso inadequado ou por atos de seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, observadas as responsabilidades legais.

10.4. A necessidade de reparo deverá ser comunicada à parte responsável, preferencialmente por escrito, com indicação da ocorrência e, quando possível, dos elementos necessários à sua avaliação.

10.5. Em situações de urgência que possam comprometer a segurança das pessoas, a integridade do imóvel ou a continuidade das atividades, as partes deverão adotar as providências cabíveis, observadas as responsabilidades legais e contratuais.

10.6. A execução de intervenções deverá observar as normas técnicas, condominiais e administrativas pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES

11.1. A realização de benfeitorias e alterações no imóvel observará a Lei nº 8.245/1991 e as disposições deste contrato.

11.2. As benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e expressa da LOCADORA, especialmente quando implicarem modificações nas instalações ou características físicas do imóvel.

11.3. As benfeitorias necessárias observarão o regime legal aplicável, inclusive quanto à comunicação, execução e eventual indenização.

11.4. Eventual indenização, compensação ou incorporação de benfeitorias deverá observar a legislação pertinente e as condições expressamente acordadas entre as partes.

11.5. Os equipamentos, mobiliário e bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO poderão ser retirados ao término da locação, desde que a retirada não comprometa a integridade do imóvel, ressalvadas as condições legalmente aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA E DOS SEGUROS

12.1. Não será exigida garantia de execução contratual da LOCADORA.

12.2. Não será prestada caução locatícia pelo LOCATÁRIO.

12.3. Não haverá cobrança contratual duplicada de seguro patrimonial ou contra incêndio já contemplado por cobertura institucional aplicável ao imóvel, observadas as obrigações legais e condominiais pertinentes.

12.4. Eventual exigência de cobertura securitária adicional deverá ser previamente justificada e formalizada, respeitada a distribuição legal e contratual das responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução contratual será acompanhada por gestor e fiscais formalmente designados pelo CRCSC, observadas as competências estabelecidas nos respectivos atos de designação.

13.2. A gestão e fiscalização compreenderão, entre outras atividades:

I – acompanhamento da vigência contratual;

II – verificação da continuidade da disponibilização do imóvel;

III – acompanhamento das condições de conservação e utilização;

IV – conferência das obrigações locatícias e dos encargos de responsabilidade do CRCSC;

V – registro e encaminhamento das ocorrências que exijam providências da LOCADORA; e

VI – acompanhamento das providências relativas à eventual prorrogação ou encerramento contratual.

13.3. As ocorrências relevantes serão registradas administrativamente, com comunicação à LOCADORA quando necessária.

13.4. A fiscalização não afasta nem reduz as responsabilidades da LOCADORA previstas neste contrato e na legislação aplicável.

13.5. Considerando que a LOCADORA é pessoa física, não será exigida a indicação de preposto empresarial, podendo as comunicações ser realizadas diretamente com a proprietária ou com representante regularmente constituído.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A LOCADORA estará sujeita às sanções administrativas legalmente cabíveis nas hipóteses de descumprimento contratual que configurem infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Poderão ser aplicadas, observados os pressupostos legais:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar; e

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.3. As multas observarão os seguintes parâmetros:

I – multa moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual sujeita a prazo, calculada sobre o aluguel mensal, limitada a 30 dias;

II – multa compensatória de 0,5% a 5% do valor total do contrato, por inexecução parcial;

III – multa compensatória de 5% a 15% do valor total do contrato, por inexecução parcial que cause grave dano;

IV – multa compensatória de 10% a 20% do valor total do contrato, por inexecução total;

V – multa compensatória de 0,5% a 10% do valor total do contrato, por retardamento injustificado que justifique a substituição da multa moratória; e

VI – multa compensatória de 15% a 30% do valor total do contrato, por fraude, falsidade documental, comportamento inidôneo ou ato lesivo.

14.4. A aplicação das sanções observará a gravidade da infração, as circunstâncias do caso concreto, os danos causados e os critérios estabelecidos no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

14.5. Será assegurado à LOCADORA o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos legais aplicáveis.

14.6. A aplicação de sanções não afasta a obrigação de reparação integral dos danos comprovadamente causados.

14.7. As penalidades previstas nesta cláusula serão aplicadas observada sua compatibilidade com a natureza da locação imobiliária e com as disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na legislação aplicável, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

15.2. A extinção contratual deverá observar as formalidades legais pertinentes, inclusive quanto à motivação, à comunicação entre as partes e à apuração das obrigações eventualmente pendentes.

15.3. A restituição do imóvel ocorrerá mediante procedimento de conferência das condições de conservação, observadas as ressalvas relativas ao desgaste natural e às obrigações de cada parte.

15.4. A extinção não prejudicará a apuração e o pagamento das obrigações regularmente constituídas durante a vigência contratual.

15.5. A eventual desocupação deverá ser organizada de modo a permitir a retirada dos bens pertencentes ao LOCATÁRIO e a adoção das providências administrativas necessárias.

15.6. A extinção antecipada e seus efeitos financeiros observarão as disposições legais aplicáveis à locação não residencial e as condições pactuadas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

16.1. As alterações contratuais observarão as disposições da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e da legislação locatícia aplicável.

16.2. As modificações que dependam de acordo entre as partes serão formalizadas mediante instrumento próprio.

16.3. Eventuais alterações de valor, prazo, obrigações ou condições de utilização do imóvel deverão ser precedidas da instrução administrativa pertinente.

16.4. Os registros que não caracterizem alteração contratual poderão ser formalizados por apostilamento, quando legalmente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes do pagamento do aluguel correrão à conta dos recursos orçamentários próprios do CRCSC, vinculados ao Projeto **5008 – Relacionamento**, conta contábil **6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens Imóveis**, observada a indicação orçamentária da unidade competente.

17.2. As despesas condominiais serão suportadas pela conta contábil **6.3.1.3.02.01.028 – Condomínios**, observadas as disponibilidades orçamentárias e os procedimentos administrativos aplicáveis.

17.3. A identificação da dotação orçamentária e dos empenhos correspondentes será registrada conforme manifestação da área competente.

17.4. Para exercícios financeiros subsequentes, as despesas observarão a previsão orçamentária e os procedimentos legalmente exigíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO E DA TRANSPARÊNCIA

18.1. O LOCATÁRIO providenciará a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, nos termos e prazos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

18.2. A publicidade do contrato observará as regras de transparência aplicáveis às contratações públicas, resguardados os dados pessoais protegidos pela legislação.

18.3. As informações necessárias ao acompanhamento e à fiscalização da contratação permanecerão registradas administrativamente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

19.1. As partes comprometem-se a observar a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, especialmente a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

19.2. Os dados pessoais tratados em decorrência da contratação serão utilizados para as finalidades administrativas, contratuais, fiscais e legais pertinentes.

19.3. A publicidade dos atos administrativos observará a necessidade de proteção dos dados pessoais cuja divulgação não seja legalmente exigida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES

20.1. As comunicações relativas à execução contratual serão realizadas preferencialmente por escrito, inclusive por meio eletrônico.

20.2. As partes deverão manter atualizados seus endereços e contatos para recebimento de notificações e

demais comunicações pertinentes.

20.3. As comunicações que produzam efeitos jurídicos relevantes deverão permitir a comprovação de seu envio e recebimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

21.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei nº 8.245/1991, a Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as demais normas aplicáveis à natureza da contratação.

21.2. Na interpretação das disposições contratuais, serão consideradas a finalidade institucional da locação, a legislação pertinente e as condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

22.1. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, Subseção Judiciária de Florianópolis/SC, para dirimir controvérsias decorrentes deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, observadas as regras legais de competência.

E, por estarem de acordo com as condições estabelecidas, as partes firmam o presente instrumento por meio de assinatura eletrônica, para que produza seus efeitos legais.

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC
[Nome completo do Diretor]
Diretor de Administração e Infraestrutura
LOCATÁRIO

SUELEN CRISTINA STEDILE
LOCADORA

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE EMPREGADOS

Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65

Eu, SUELEN CRISTINA STEDILE, inscrita no CPF sob o nº 045.895.399-77, na qualidade de pessoa física e proprietária do imóvel situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, sala comercial nº 1104, Edifício Central Office, Centro, Chapecó/SC, objeto de contratação direta para locação pelo Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, DECLARO, para os devidos fins e sob as penas da lei, que:

1. Não possuo empregados contratados sob minha responsabilidade jurídica, inexistindo vínculo empregatício que me sujeite, na presente condição, ao recolhimento de contribuições ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

2. A contratação pretendida com o CRCSC tem por objeto exclusivamente a locação de imóvel de minha propriedade, na condição de pessoa física, não envolvendo fornecimento de mão de obra ou prestação de serviços mediante empregados.

3. Em razão das circunstâncias acima declaradas, não estou sujeita à obrigação de apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF para a contratação em questão.

4. Comprometo-me a comunicar ao CRCSC eventual alteração das circunstâncias declaradas que possa repercutir nas obrigações legais pertinentes à relação contratual.

Declaro, por fim, que as informações prestadas são verdadeiras, estando ciente das responsabilidades legais decorrentes de declaração falsa.

Chapecó/SC, ____ de _____ de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
SUELEN CRISTINA STEDILE
Data: 19/11/2026 13:50:35-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SUELEN CRISTINA STEDILE

CPF nº 045.895.399-77
Proprietária / Locadora

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE DAS OBRIGAÇÕES FIDUCIÁRIAS

Processo Administrativo SEI nº 9079626110000692.000126/2026-65

Eu, SUELEN CRISTINA STEDILE, inscrita no CPF sob nº 045.895.399-77, na qualidade de proprietária do imóvel localizado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, sala nº 1104, Edifício Central Office, Centro, Chapecó/SC, objeto da matrícula nº 151.966, destinado à locação pelo Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, DECLARO, sob as penas da lei, que:

1. Tenho ciência da existência de alienação fiduciária registrada na matrícula do referido imóvel.

2. As obrigações de minha responsabilidade perante o credor fiduciário, relacionadas ao imóvel acima identificado, encontram-se adimplidas nesta data.

3. Comprometo-me a manter a regularidade dessas obrigações durante a vigência da locação, enquanto subsistir a garantia fiduciária, adotando as providências necessárias para evitar que eventual inadimplemento prejudique a posse e o uso pacífico do imóvel pelo CRCSC.

4. Comprometo-me a comunicar imediatamente ao CRCSC qualquer ocorrência relacionada à garantia fiduciária que possa afetar a continuidade da locação ou o exercício regular da posse do imóvel.

Declaro, por fim, que as informações acima são verdadeiras e estou ciente das responsabilidades legais decorrentes de declaração falsa.

Chapecó/SC, de _____ de 2026.

Documento assinado digitalmente
gov.br
SUELEN CRISTINA STEDILE
Data: 19/11/2026 13:49:22-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SUELEN CRISTINA STEDILE
CPF nº 045.895.399-77
Proprietária / Locadora

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@ crcsc.org.br

INEXIGIBILIDADE Nº 14/2026

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

1. DO RECONHECIMENTO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

1.1. O Agente de Contratação Eduardo Santos Oliveira **RECONHECE** a situação de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no art. 72, caput, da Lei nº 14.133/2021, fundamentado no inciso V do artigo 74 da lei 14.133/2021, conforme Termo de Referência SEI nº 1641661

1.2. **Do Objeto**: **A locação de 1 (uma) sala comercial, localizada na Av. Fernando Machado , 411-D, Ed. Central Office, Centro - Chapecó /SC para o funcionamento da Delegacia Regional do CRCSC na cidade de Chapecó**.

1.3. Encaminhe-se o presente documento para **AUTORIZAÇÃO** pelo Sr. Cleber Dias, nos termos do inciso VIII do art. 72 da Lei nº 14.133/2021.

2. DA AUTORIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. **Justificativa e razão da escolha do fornecedor** :

2.2. Escolha da proprietária do imóvel já ocupado pelo CRCSC, visando à continuidade das atividades, à manutenção da localização e à economicidade da contratação.

2.3. Base Legal:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.4. **Contratada**: SUELEN CRISTINA STEDILE

2.5. **Valor Total da Contratação**: R$ 27.600,00

2.6. Diante dos dados expostos, o **AUTORIZA** a situação de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, com fulcro no art. 72, da Lei nº 14.133/2021, fundamentado no inciso V do artigo 74 da lei 14.133/2021, conforme Termo de Referência SEI nº 1641661, e **AUTORIZA** a **locação de 1 (uma) sala comercial, localizada na Av. Fernando Machado , 411-D, Ed. Central Office, Centro - Chapecó /SC para o funcionamento da Delegacia Regional do CRCSC na cidade de Chapecó.**

2.7. Determino que o Setor de Licitações lavre o competente instrumento de contrato, e realize as publicações exigidas no art. 72, parágrafo único e art. 94, combinado com o art. 175 da Lei Federal n º 14.133/2021.

3. DA EXEQUIBILIDADE DO ATO

3.1. Objetivando à exequibilidade deste ato composto, com vistas a torná-lo apto e disponível para produzir seus regulares efeitos, o qual é assinado pelas autoridades que procederam ao

reconhecimento e à autorização acima.

Reconhecimento

Eduardo Santos Oliveira
Agente de Contratação
Assinado eletronicamente via SEI na data consignada

Autorização

Cleber Dias
Autoridade Competente
Assinado eletronicamente via SEI na data consignada

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 19/11/2026, às 14:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Cleber Dias**, **Diretor**, em 19/11/2026, às 15:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1651269** e o código CRC **00201F3E**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1651269

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA
Av. Osvaldo Rodrigues Cabral, 1900, - Bairro Centro, Florianópolis/SC, CEP 88015-710
Telefone: (48) 3027-7000 - www.crcsc.org.br E-mail: crcsc@crcsc.org.br

TERMO DE CONTRATO

Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº 1704/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC E SUELEN CRISTINA STEDILE.

O **CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA – CRCSC**, autarquia federal, inscrito no CNPJ sob nº 83.901.983/0001-64 com sede na Avenida Osvaldo Rodrigues Cabral, nº 1900, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representado por seu **Diretor de Administração e Infraestrutura, Sr. Cléber Dias**, no exercício da competência delegada pela Portaria PRES CRCSC nº 137, de 8 de janeiro de 2026, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **SUELEN CRISTINA STEDILE**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº **045.895.399-77**, residente e domiciliada na **Rua Guaporé, nº 118, apartamento 903, Edifício Felicittà, Centro, Chapecó/SC, CEP 89802-300**, doravante denominada **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, decorrente de contratação direta por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991, da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano não residencial destinado ao funcionamento da Macrodelegacia do Conselho Regional de Contabilidade de Santa Catarina – CRCSC, no município de Chapecó/SC.

1.2. O imóvel compreende:

I – sala comercial nº 1104, localizada no 11º pavimento do Edifício Central Office, situado na Avenida Fernando Machado, nº 411-D, Centro, Chapecó/SC, com área privativa de 38,25 m², objeto da matrícula imobiliária nº 151.966;

II – uma vaga de garagem descoberta, identificada como BOX 03, objeto da matrícula imobiliária nº 151.840.

1.3. A locação compreende o direito de utilização das áreas comuns do edifício, observadas as normas condominiais e a destinação do imóvel.

1.4. O mobiliário, os equipamentos e os demais bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO, atualmente instalados na unidade, não integram o objeto da locação.

1.5. Integram a presente contratação, independentemente de transcrição, no que forem compatíveis com este instrumento:

Este documento foi assinado digitalmente por CLEBER STEDILE.
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://validar.iti.gov.br e utilize o código 1704-2026-0000-0000-0000, ou vá até o site

I – o Estudo Técnico Preliminar nº 10/2026;

II – o Termo de Referência nº 12/2026;

III – o Laudo Técnico de Avaliação do Valor Locatício;

IV – a manifestação formal da LOCADORA;

V – os demais documentos integrantes do procedimento de contratação que estabeleçam condições aplicáveis à locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA FINALIDADE

2.1. A contratação decorre de inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalações, localização e adequação do imóvel às necessidades institucionais do LOCATÁRIO.

2.2. O imóvel será utilizado para atividades administrativas, institucionais e de atendimento aos profissionais da contabilidade, vinculadas ao funcionamento da Macrodelegacia do CRCSC em Chapecó/SC.

2.3. A utilização para outras atividades compatíveis com as finalidades institucionais do CRCSC não caracterizará alteração da destinação contratual, desde que respeitadas as normas legais e condominiais aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência da locação será de **12 (doze meses**, com início em **19 de novembro de 2026** e término em **18 de novembro de 2027**.

3.2. A locação poderá ser prorrogada mediante acordo entre as partes, formalizado por termo aditivo, desde que demonstrada a manutenção do interesse público, a vantajosidade das condições pactuadas e o atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

3.3. A eventual prorrogação deverá ser precedida da instrução administrativa pertinente, inclusive quanto à compatibilidade do valor locatício e à disponibilidade orçamentária.

3.4. A LOCADORA assegurará ao LOCATÁRIO o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, observadas as condições deste instrumento e da legislação locatícia.

3.5. A extinção ou a não prorrogação do contrato observará as disposições legais pertinentes, especialmente as regras aplicáveis à locação de imóveis urbanos não residenciais.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal será de **R$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais**.

4.2. O valor total do aluguel para o período inicial de 12 (doze meses será de **R$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais**.

4.3. O aluguel compreende a utilização da sala comercial e da vaga de garagem descritas na Cláusula Primeira, não sendo devido pagamento locatício adicional pela vaga.

4.4. As despesas ordinárias de condomínio, IPTU e demais encargos atribuídos ao LOCATÁRIO não integram o aluguel mensal e observarão as disposições específicas deste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

5.1. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, após a disponibilização do imóvel no período de referência, mediante os procedimentos administrativos de liquidação e pagamento aplicáveis.

5.2. O pagamento será realizado diretamente à LOCADORA, por transferência bancária para conta de sua titularidade, previamente informada ao LOCATÁRIO.

5.3. O aluguel será pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao período de referência, observadas as condições de liquidação estabelecidas neste contrato.

5.4. Considerando a condição de pessoa física da LOCADORA e a natureza imobiliária da contratação, a comprovação da obrigação locatícia observará os documentos legalmente pertinentes, sem exigência de

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/sew/AssinaturaDigitalValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824a-146611b35040&sequencia=7879

nota fiscal de prestação de serviços quando inaplicável.

5.5. O LOCATÁRIO efetuará as retenções tributárias legalmente exigíveis sobre os rendimentos de aluguel pagos à LOCADORA.

5.6. A LOCADORA deverá manter atualizadas as informações bancárias e cadastrais necessárias à execução financeira do contrato.

5.7. Eventuais inconsistências documentais que impeçam a liquidação regular da despesa deverão ser comunicadas à LOCADORA para saneamento.

5.8. Não haverá pagamento antecipado de aluguel, ressalvadas as hipóteses excepcionalmente admitidas pela legislação e devidamente formalizadas.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTAMENTO

6.1. O aluguel poderá ser reajustado após o transcurso do período mínimo de 12 (doze) meses, contado do início da vigência contratual, mediante aplicação da variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getulio Vargas (FGV), no período de 12 (doze) meses correspondente.

6.2. O reajustamento observará a legislação aplicável e a periodicidade mínima legalmente admitida.

6.3. Na hipótese de extinção ou impossibilidade de utilização do índice pactuado, será adotado índice substitutivo legalmente admitido, mediante formalização pertinente.

6.4. O reajustamento não afasta a necessidade de verificação da vantajosidade da locação por ocasião de eventual prorrogação contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

7.1. Além do aluguel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, durante a vigência contratual e nos limites estabelecidos neste instrumento:

I – despesas ordinárias de condomínio;

II – Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU incidente sobre o imóvel locado;

III – despesas de energia elétrica, água e demais serviços de consumo relacionados à utilização do imóvel;

IV – encargos decorrentes diretamente da utilização do imóvel que sejam legal e contratualmente atribuídos ao locatário.

7.2. As despesas ordinárias de condomínio serão pagas diretamente ao condomínio, mediante apresentação e conferência dos boletos e demonstrativos correspondentes, por meio dos procedimentos administrativos próprios do LOCATÁRIO.

7.3. O LOCATÁRIO não será responsável pelas despesas extraordinárias de condomínio, que permanecerão sob responsabilidade da LOCADORA, observada a distinção prevista nos arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/1991.

7.4. Eventuais despesas extraordinárias incluídas nos boletos condominiais deverão ser identificadas e tratadas de forma a assegurar sua atribuição à LOCADORA, evitando pagamento indevido pelo LOCATÁRIO.

7.5. O IPTU será suportado pelo LOCATÁRIO mediante apresentação da documentação tributária pertinente, observada a proporcionalidade correspondente ao período contratual, quando aplicável.

7.6. O pagamento do IPTU dependerá da apresentação da documentação de cobrança pertinente, sem prejuízo da responsabilidade contratual atribuída ao LOCATÁRIO.

7.7. Não serão atribuídos ao LOCATÁRIO débitos condominiais, tributários ou outros encargos referentes a períodos anteriores à vigência deste contrato, ressalvadas obrigações que já lhe competissem em razão de relação contratual anterior.

7.8. As despesas de consumo serão custeadas conforme os valores efetivamente apurados e os documentos de cobrança correspondentes.

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/Valida/AssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. Constituem obrigações da LOCADORA:

I – assegurar ao LOCATÁRIO a posse e o uso pacífico do imóvel durante a vigência contratual;

II – manter o imóvel em condições adequadas à finalidade para a qual foi locado, observadas as responsabilidades legais e contratuais;

III – responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, na forma da Lei nº 8.245/1991;

IV – realizar os reparos estruturais e as intervenções cuja responsabilidade lhe seja legal ou contratualmente atribuída;

V – suportar as despesas extraordinárias de condomínio;

VI – fornecer ao LOCATÁRIO, quando necessário, informações e documentos relativos à titularidade, situação cadastral, tributos e encargos do imóvel;

VII – comunicar tempestivamente circunstâncias que possam comprometer a utilização regular do imóvel;

VIII – respeitar a destinação institucional contratada;

IX – permitir a continuidade da utilização das instalações e dos equipamentos pertencentes ao LOCATÁRIO;

X – responder às notificações encaminhadas pela fiscalização contratual em prazo compatível com a natureza e a urgência da ocorrência;

XI – observar as demais obrigações previstas no art. 22 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis; e

XII – cumprir as condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram.

8.2. A LOCADORA deverá informar previamente ao LOCATÁRIO eventuais intervenções de sua responsabilidade que possam afetar o funcionamento da Macrodelegacia, ressalvadas situações emergenciais.

8.3. A execução de reparos que interfiram nas atividades institucionais deverá, sempre que possível, ser programada de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

I – utilizar o imóvel para as finalidades institucionais previstas neste contrato;

II – pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios de sua responsabilidade;

III – conservar o imóvel e utilizá-lo com zelo e diligência;

IV – realizar os reparos decorrentes de danos causados por seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, quando legalmente atribuíveis ao locatário;

V – comunicar à LOCADORA a ocorrência de defeitos, danos ou situações cuja reparação seja de sua responsabilidade;

VI – observar as disposições da convenção e do regimento interno do condomínio, quando aplicáveis;

VII – permitir a realização de vistorias previamente ajustadas, observadas as condições legais e o funcionamento institucional da unidade;

VIII – não executar alterações estruturais sem autorização prévia da LOCADORA e sem observância das exigências legais pertinentes;

IX – restituir o imóvel ao término da locação, observadas as condições contratuais e ressalvado o desgaste decorrente do uso normal; e

X – cumprir as demais obrigações previstas no art. 23 da Lei nº 8.245/1991, no que forem aplicáveis.

9.2. O LOCATÁRIO não será responsável por defeitos preexistentes, deteriorações decorrentes do desgaste natural ou intervenções cuja responsabilidade pertença à LOCADORA.

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO, MANUTENÇÃO E DOS REPAROS

10.1. A responsabilidade pela conservação e pelos reparos do imóvel observará a natureza da ocorrência e a distribuição de obrigações estabelecida na Lei nº 8.245/1991.

10.2. Caberão à LOCADORA os reparos estruturais, a correção de vícios preexistentes e as intervenções necessárias à manutenção das condições de utilização do imóvel que legalmente lhe competirem.

10.3. Caberão ao LOCATÁRIO os reparos decorrentes de danos causados pelo uso inadequado ou por atos de seus agentes, empregados, colaboradores ou usuários, observadas as responsabilidades legais.

10.4. A necessidade de reparo deverá ser comunicada à parte responsável, preferencialmente por escrito, com indicação da ocorrência e, quando possível, dos elementos necessários à sua avaliação.

10.5. Em situações de urgência que possam comprometer a segurança das pessoas, a integridade do imóvel ou a continuidade das atividades, as partes deverão adotar as providências cabíveis, observadas as responsabilidades legais e contratuais.

10.6. A execução de intervenções deverá observar as normas técnicas, condominiais e administrativas pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E ALTERAÇÕES

11.1. A realização de benfeitorias e alterações no imóvel observará a Lei nº 8.245/1991 e as disposições deste contrato.

11.2. As benfeitorias úteis dependerão de autorização prévia e expressa da LOCADORA, especialmente quando implicarem modificações nas instalações ou características físicas do imóvel.

11.3. As benfeitorias necessárias observarão o regime legal aplicável, inclusive quanto à comunicação, execução e eventual indenização.

11.4. Eventual indenização, compensação ou incorporação de benfeitorias deverá observar a legislação pertinente e as condições expressamente acordadas entre as partes.

11.5. Os equipamentos, mobiliário e bens móveis pertencentes ao LOCATÁRIO poderão ser retirados ao término da locação, desde que a retirada não comprometa a integridade do imóvel, ressalvadas as condições legalmente aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA E DOS SEGUROS

12.1. Não será exigida garantia de execução contratual da LOCADORA.

12.2. Não será prestada caução locatícia pelo LOCATÁRIO.

12.3. Não haverá cobrança contratual duplicada de seguro patrimonial ou contra incêndio já contemplado por cobertura institucional aplicável ao imóvel, observadas as obrigações legais e condominiais pertinentes.

12.4. Eventual exigência de cobertura securitária adicional deverá ser previamente justificada e formalizada, respeitada a distribuição legal e contratual das responsabilidades.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

13.1. A execução contratual será acompanhada por gestor e fiscais formalmente designados pelo CRCSC, observadas as competências estabelecidas nos respectivos atos de designação.

13.2. A gestão e fiscalização compreenderão, entre outras atividades:

I – acompanhamento da vigência contratual;

II – verificação da continuidade da disponibilização do imóvel;

III – acompanhamento das condições de conservação e utilização;

IV – conferência das obrigações locatícias e dos encargos de responsabilidade do CRCSC;

V – registro e encaminhamento das ocorrências que exijam providências da LOCADORA; e

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

VI – acompanhamento das providências relativas à eventual prorrogação ou encerramento contratual.

13.3. As ocorrências relevantes serão registradas administrativamente, com comunicação à LOCADORA quando necessária.

13.4. A fiscalização não afasta nem reduz as responsabilidades da LOCADORA previstas neste contrato e na legislação aplicável.

13.5. Considerando que a LOCADORA é pessoa física, não será exigida a indicação de preposto empresarial, podendo as comunicações ser realizadas diretamente com a proprietária ou com representante regularmente constituído.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. A LOCADORA estará sujeita às sanções administrativas legalmente cabíveis nas hipóteses de descumprimento contratual que configurem infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Poderão ser aplicadas, observados os pressupostos legais:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar; e

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.3. As multas observarão os seguintes parâmetros:

I – multa moratória de 0,5% por dia de atraso injustificado no cumprimento de obrigação contratual sujeita a prazo, calculada sobre o aluguel mensal, limitada a 30 dias;

II – multa compensatória de 0,5% a 5% do valor total do contrato, por inexecução parcial;

III – multa compensatória de 5% a 15% do valor total do contrato, por inexecução parcial que cause grave dano;

IV – multa compensatória de 10% a 20% do valor total do contrato, por inexecução total;

V – multa compensatória de 0,5% a 10% do valor total do contrato, por retardamento injustificado que justifique a substituição da multa moratória; e

VI – multa compensatória de 15% a 30% do valor total do contrato, por fraude, falsidade documental, comportamento inidôneo ou ato lesivo.

14.4. A aplicação das sanções observará a gravidade da infração, as circunstâncias do caso concreto, os danos causados e os critérios estabelecidos no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

14.5. Será assegurado à LOCADORA o contraditório e a ampla defesa, observados os procedimentos legais aplicáveis.

14.6. A aplicação de sanções não afasta a obrigação de reparação integral dos danos comprovadamente causados.

14.7. As penalidades previstas nesta cláusula serão aplicadas observada sua compatibilidade com a natureza da locação imobiliária e com as disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato poderá ser extinto nas hipóteses previstas na legislação aplicável, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº 14.133/2021, no que couber.

15.2. A extinção contratual deverá observar as formalidades legais pertinentes, inclusive quanto à motivação, à comunicação entre as partes e à apuração das obrigações eventualmente pendentes.

15.3. A restituição do imóvel ocorrerá mediante procedimento de conferência das condições de conservação, observadas as ressalvas relativas ao desgaste natural e às obrigações de cada parte.

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

15.4. A extinção não prejudicará a apuração e o pagamento das obrigações regularmente constituídas durante a vigência contratual.

15.5. A eventual desocupação deverá ser organizada de modo a permitir a retirada dos bens pertencentes ao LOCATÁRIO e a adoção das providências administrativas necessárias.

15.6. A extinção antecipada e seus efeitos financeiros observarão as disposições legais aplicáveis à locação não residencial e as condições pactuadas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

16.1. As alterações contratuais observarão as disposições da Lei nº 14.133/2021, no que couber, e da legislação locatícia aplicável.

16.2. As modificações que dependam de acordo entre as partes serão formalizadas mediante instrumento próprio.

16.3. Eventuais alterações de valor, prazo, obrigações ou condições de utilização do imóvel deverão ser precedidas da instrução administrativa pertinente.

16.4. Os registros que não caracterizem alteração contratual poderão ser formalizados por apostilamento, quando legalmente cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes do pagamento do aluguel correrão à conta dos recursos orçamentários próprios do CRCSC, vinculados ao Projeto **5008 – Relacionamento**, conta contábil **6.3.1.3.02.01.027 – Locação de Bens Imóveis**, observada a indicação orçamentária da unidade competente.

17.2. As despesas condominiais serão suportadas pela conta contábil **6.3.1.3.02.01.028 – Condomínios**, observadas as disponibilidades orçamentárias e os procedimentos administrativos aplicáveis.

17.3. A identificação da dotação orçamentária e dos empenhos correspondentes será registrada conforme manifestação da área competente.

17.4. Para exercícios financeiros subsequentes, as despesas observarão a previsão orçamentária e os procedimentos legalmente exigíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO E DA TRANSPARÊNCIA

18.1. O LOCATÁRIO providenciará a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, nos termos e prazos estabelecidos pela Lei nº 14.133/2021.

18.2. A publicidade do contrato observará as regras de transparência aplicáveis às contratações públicas, resguardados os dados pessoais protegidos pela legislação.

18.3. As informações necessárias ao acompanhamento e à fiscalização da contratação permanecerão registradas administrativamente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

19.1. As partes comprometem-se a observar a legislação aplicável à proteção de dados pessoais, especialmente a Lei nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

19.2. Os dados pessoais tratados em decorrência da contratação serão utilizados para as finalidades administrativas, contratuais, fiscais e legais pertinentes.

19.3. A publicidade dos atos administrativos observará a necessidade de proteção dos dados pessoais cuja divulgação não seja legalmente exigida.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS COMUNICAÇÕES

20.1. As comunicações relativas à execução contratual serão realizadas preferencialmente por escrito, inclusive por meio eletrônico.

20.2. As partes deverão manter atualizados seus endereços e contatos para recebimento de notificações e

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER. STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

demais comunicações pertinentes.

20.3. As comunicações que produzam efeitos jurídicos relevantes deverão permitir a comprovação de seu envio e recebimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DOS CASOS OMISSOS

21.1. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei nº 8.245/1991, a Lei nº 14.133/2021, no que couber, e as demais normas aplicáveis à natureza da contratação.

21.2. Na interpretação das disposições contratuais, serão consideradas a finalidade institucional da locação, a legislação pertinente e as condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO

22.1. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, Subseção Judiciária de Florianópolis/SC, para dirimir controvérsias decorrentes deste contrato que não possam ser solucionadas administrativamente, observadas as regras legais de competência.

E, por estarem de acordo com as condições estabelecidas, as partes firmam o presente instrumento por meio de assinatura eletrônica, para que produza seus efeitos legais.

CLÉBER DIAS
Diretor de Administração e Infraestrutura do CRCSC
LOCATÁRIO

SUELEN CRISTINA STEDILE
LOCADORA

Este documento foi assinado eletronicamente por CLEBER, STEDILE
Para verificar a validade das assinaturas acesse a Minha Central de Verificação em
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

Este documento foi assinado eletronicamente com fundamento no art. 4º,do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Signatários e datas conforme horário oficial de Brasília:

- CLEBER DIAS (CPF XXX.564.389-XX) em 19/11/2026 15:25:04
- SUELEN CRISTINA STEDILE (CPF XXX.895.399-XX) em 19/11/2026 15:33:21

CRCSC
CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Minha Central de Verificação acessando o link abaixo:
https://cadastro2.crcsc.org.br/spw/AssinaturaDigital/ValidaAssEletronica.aspx?codigo=c03763e4-cca1-45d0-824e-146611b35040&sequencia=7879

CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE SANTA CATARINA

INFORMAÇÃO Nº	**14/2026/2026/CRCSC-DEINFRA/CRCSC-DAI/CRCSC-PRES/CRCSC-CONSDIR/CRCSC-PLEN/CRCSC-CRCSC**
PROCESSO Nº	9079626110000692.000126/2026-65

Prezada Sra. Jhonatan Alberto Costa,

Informamos que a solicitação de Contratação, processo SEI 9079626110000692.000126/2026-65, foi aprovada, momento em que encaminhamos orientações para execução, fiscalização, e pagamento da contratação;

A fiscalização do contrato deve ser realizada nos termos do decreto 11.246/2022.

O termos de recebimentos, provisório e definitivo, devem ser encaminhados no processo SEI 9079626110000692.000181/2026-55.

A publicidade do certame foi dada conforme Parágrafo Único, Art. 72, da Lei 14.133/2021, podendo ser consultado no link abaixo:

Publicação Processo

A publicidade do contrato foi dada conforme, Art. 94, da Lei 14.133/2021, podendo ser consultado no link abaixo:

Publicação Contrato

Colocamo-nos à disposição:

Documento assinado eletronicamente por **Eduardo Santos Oliveira**, **Auxiliar Administrativo**, em 19/11/2026, às 16:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.cfc.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1651647** e o código CRC **79EDEA6F**.

Referência: Processo nº 9079626110000692.000126/2026-65 SEI nº 1651647