

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 01/2026**

Edital de Chamamento Público para prospectar no mercado imóvel disponível para locação para a futura instalação do Ponto de Atendimento do DETRAN em Ibirama/SC.

O ESTADO DE SANTA CATARINA, por intermédio do **DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO - DETRAN**, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida Almirante Tamandaré, nº 480, Bairro Coqueiros, Florianópolis/SC, neste ato representado por seu presidente Cristiano Medeiros, inscrito no CPF nº 004.XXX.229-XX, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, torna público o presente **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO** para prospectar no mercado de imóveis disponíveis para locação que atendam as necessidades da Autarquia Estadual, visando subsidiar a instalação do novo Ponto de Atendimento do DETRAN na cidade de Ibirama/SC.

**1. OBJETO**

1.1. O presente edital tem como objetivo a prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário, que atendam às necessidades do DETRAN/SC, visando subsidiar a futura contratação para instalação do Ponto de Atendimento do DETRAN no Município de Ibirama/SC.

1.2. O imóvel a ser locado deverá atender, obrigatoriamente, às especificações mínimas deste edital, visando garantir a continuidade dos serviços prestados pelo Ponto de Atendimento do DETRAN na cidade de Ibirama/SC.

1.3. A locação obedecerá aos dispositivos da Lei 14.133/2021, que normatiza as licitações e contratos da Administração Pública, Lei nº 8.245/1991, que regula as locações de imóveis urbanos, bem como demais normativas e instruções pertinentes à matéria.

**2. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL****2.1. Localização e Acessibilidade**

2.1.1. O imóvel deverá estar localizado na região central da cidade de Ibirama/SC, ou em área com fácil acesso, preferencialmente próxima a linhas de transporte público, a fim de facilitar o deslocamento dos usuários.

2.1.2. O imóvel deve garantir acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, atendendo integralmente à legislação vigente de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015, ABNT NBR 9050 e outras normas pertinentes), incluindo a disponibilização de, no mínimo, 01 banheiro adaptado, bem como acessos seguros e autônomos a pessoas com deficiência.

## 2.2. Área e Layout

2.2.1. O imóvel deverá possuir **área mínima de 90 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados)**, podendo ser ajustada conforme as necessidades de operação do Ponto de Atendimento, desde que atendendo ao disposto neste Edital.

2.2.2. O layout do imóvel deverá permitir a instalação de espaços administrativos, de atendimento ao público e de serviços relacionados ao DETRAN, com a distribuição de ambientes que favoreça a agilidade e a eficiência dos serviços prestados.

## 2.3. Estacionamento

2.3.1. O imóvel deverá dispor de área para estacionamento de veículos, mínimo 5 vagas, atendendo à demanda estimada de usuários e servidores, com vagas reservadas para pessoas com deficiência e idosos.

## 2.4. Climatização e Iluminação

2.4.1. O imóvel deverá ser totalmente climatizado, com sistemas de ar-condicionado adequados e em perfeito funcionamento, garantindo conforto térmico para usuários e servidores.

2.4.2. A iluminação do imóvel deve ser adequada em todos os espaços, tanto internos quanto externos, considerando a eficiência energética e o conforto visual dos ocupantes. A instalação de lâmpadas LED ou similares será preferencial.

## 2.5. Instalações Elétricas e de Dados

2.5.1. O imóvel deverá possuir instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas da ABNT NBR 5410 ou outra que a substitua, e estar dimensionado para atender a todos os equipamentos necessários ao funcionamento do Ponto de Atendimento do DETRAN/SC.

2.5.2. O locatário deverá providenciar as adequações necessárias de pontos de energia elétrica e de dados para atender ao layout fornecido pelo DETRAN/SC, conforme o planejamento do Ponto de Atendimento.

## 2.6. Infraestrutura de Tecnologia e Segurança

2.6.1. O imóvel deverá dispor de infraestrutura mínima para redes lógicas e de telecomunicações, incluindo a instalação de dutos, canaletas ou eletrocalhas, permitindo a adequação da rede de dados, telefonia e sistemas eletrônicos necessários ao funcionamento do DETRAN.

2.6.2. O imóvel deverá ser dotado de sistemas de segurança adequados, como fechaduras de segurança, iluminação externa e controle de acesso, além de permitir a instalação de sistemas de

monitoramento eletrônico (câmeras de segurança e alarmes) a critério do DETRAN/SC.

## 2.7. Conservação e Regularidade

2.7.1. O imóvel deverá estar em bom estado de conservação, livre de infiltrações, danos estruturais ou outros defeitos que comprometam sua utilização.

2.7.2. O locatário deverá garantir que o imóvel possua toda a documentação regular, incluindo habite-se, licenças de funcionamento e outros documentos necessários para garantir a legalidade da operação no local.

## 2.8. Prazo e Adequações

2.8.1. O imóvel deverá estar disponível para entrega e adaptação conforme as necessidades operacionais do DETRAN/SC no prazo de até 30 dias após a assinatura do contrato de locação.

2.8.2. O locatário será responsável pela execução de pequenas benfeitorias e adaptações necessárias ao funcionamento do Ponto de Atendimento, observadas as condições do imóvel e o layout fornecido pelo DETRAN/SC.

## DISPONIBILIZAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

3. O Edital de Chamamento Público ficará disponível no site oficial do DETRAN/SC (<https://detran.sc.gov.br/>) e será publicado no Diário Oficial do Estado.

## DAS PROPOSTAS:

4. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao exigido pelo DETRAN/SC, os interessados deverão encaminhar suas manifestações e propostas e documentação devidamente assinadas, conforme modelo constante no Anexo I deste instrumento, em arquivo PDF, aos endereços eletrônicos do Setor da Coordenadoria Operacional do DETRAN/SC [coordoperacional@detran.sc.gov.br](mailto:coordoperacional@detran.sc.gov.br) e da Gerência de Licitações e Contratos ([cotacao@detran.sc.gov.br](mailto:cotacao@detran.sc.gov.br)).

a. Para tanto, os interessados em participar da presente chamada pública terão **prazo de 8 (oito) dias úteis não prorrogáveis**, a contar da publicação no Diário Oficial, para encaminhamento das manifestações e propostas aos endereços eletrônicos informados no tópico anterior, em conformidade o Decreto Estadual nº 47/2023 e a Instrução Normativa nº 02/2023/SEA.

## DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5. Poderão participar deste certame pessoas físicas ou jurídicas, possuidoras legais do objeto desta consulta e que atendam às condições exigidas neste Edital;

5.1. Os interessados em participar do presente chamamento deverão apresentar imóveis sob os quais não existam quaisquer impedimentos de ordem jurídica capazes de colocar em risco a locação;

5.2. Não poderão participar deste certame:

5.2.1 Proprietários de imóvel que se encontrem com falência decretada, ou quaisquer casos em que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o Departamento Estadual de Trânsito de Santa Catarina;

5.2.2 Proprietários de imóvel que possuam certidões positivas de débito fiscal, trabalhista ou cujo imóvel esteja com ônus em seu registro;

5.2.3 Demais casos que caracterizem conflito de interesses ou irregularidades na documentação pessoal do proprietário bem como do imóvel a ser ofertado.

## DOS ANEXOS

6. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

6.1 Anexo I – Modelo de Proposta;

6.2 Anexo II - Declarações;

6.3 Anexo III – Termo de Referência;

6.4 Anexo IV – Estudo Técnico Preliminar.

Florianópolis/SC *(datado e assinado digitalmente)*

**Cristiano Medeiros**  
**Presidente do DETRAN/SC**

## **ANEXO I - MODELO DE PROPOSTA**

### **Proposta de Locação de Imóvel ao Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN/SC**

Prezados Senhores,

Vimos por meio deste, apresentar Proposta de locação de imóvel para fins de \_\_\_\_\_.

#### **1. Dados do Proprietário**

1.1 Proprietários: (nome, CPF/CNPJ, endereço completo, e-mail, telefone).

1.2 Representante: (nome, CPF/CNPJ, endereço completo, e-mail, telefone) – juntar procuração.

#### **2. Dados do imóvel**

2.1 Endereço completo do imóvel:

2.2 Inscrição imobiliária junto à Prefeitura:

2.3 Número do imóvel no Registro de Imóveis:

2.4 Todas as medidas do imóvel/pavimentos, distinguindo espaço útil e espaço comum: (informar exatamente a metragem do imóvel que será locado - área útil)

2.5 Quantidade de vagas disponíveis de estacionamento no imóvel e medidas referentes:

2.6 Número de banheiros disponíveis no imóvel:

2.7 Informar se o imóvel é acessível a portadores de necessidades especiais (PNE) em todas as dependências:

2.8 Dados complementares do imóvel:

#### **3. Das adaptações do imóvel**

3.1 Informar os custos referentes às adaptações do imóvel (se houverem ou caso não seja isentado o locatário):

3.2 Descrição do que será adaptado (juntar croqui, se possível):

3.2.1 Aaaaa...

3.2.2 Bbbbbb...

3.2.3 Ccccc...

3.2.4 Dddd....

3.3 Prazo para entrega das adaptações:

3.4 Prazo previsto para amortização dos valores referentes às adaptações (sugestão: 60 meses)

3.5 Será parte integrante do futuro contrato eventual projeto arquitetônico simplificado, croqui ou layout detalhado da área ofertada, demonstrando claramente a distribuição dos ambientes, acessos, instalações existentes e eventuais adaptações necessárias para atender às exigências técnicas e operacionais do LOCATÁRIO.

#### **4. Do valor da locação**

4.1 Valor mensal da locação: R\$\_\_\_\_ (escrever valor por extenso), incluindo-se no valor total mensal da locação demais taxas e encargos, como:

( ) IPTU;

( ) coleta de lixo;

- ( ) água;
- ( ) esgoto;
- ( ) seguro contra incêndio;
- ( ) condomínio;
- ( ) energia elétrica.
- ( ) demais encargos (descrever)

4.2 A responsabilidade pelo pagamento de quaisquer despesas com taxas e impostos que, por força legal, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado será do LOCADOR;

4.3 Valor unitário e total do metro quadrado do imóvel ofertado:

4.3.1 Valor por m<sup>2</sup>: R\$ \_\_\_\_ (escrever por extenso);

4.3.2 Valor total mensal: R\$ \_\_\_\_ (escrever por extenso).

4.3.3 Valor total da proposta (contemplando todo período contratual): R\$ \_\_\_\_ (escrever por extenso).

4.4 Prazo para locação: (sugere-se 60 (sessenta) meses, prorrogável nos termos da lei)

4.5 Reajuste do valor da locação: o reajuste do valor da locação será anual, considerando a média simples entre os índices INPC e IGP-DI.

4.6 Dados bancários:

4.6.1 Responsável pelo recebimento dos valores locatícios:

4.6.2 CNPJ/CPF recebedor:

4.6.3 Banco:

4.6.4 Agência:

4.6.5 Conta Corrente:

5. **Das documentações complementares:** o Proponente se obriga a apresentar todos os documentos complementares exigidos pela legislação vigente, em especial:

5.1 Certidão de inteiro teor do Registro de Imóveis, constando nome do proprietário e averbações relativas ao imóvel a ser locado.

5.2 Certidão negativa de ônus reais sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis.

5.3 Atestado atualizado de funcionamento emitido pelo Corpo de Bombeiros.

5.4 Habite-se vigente e atualizado expedido pela Prefeitura Municipal.

5.5 Declaração de acessibilidade do imóvel em todas as dependências (PNE).

5.6 Declaração atestando que o LOCADOR não se enquadra nas vedações estabelecidas pela Lei Estadual nº 17.456/2018, relacionadas a cargos públicos ou parentesco (anexo II).

5.7 Declaração em conformidade com o inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal (não emprega menor). (anexo II)

5.8 Declaração conforme Lei nº 10.732/1998 (normas de saúde e segurança do trabalho). (anexo II)

5.9 Procuração do representante legal do proponente, preferencialmente assinada digitalmente.

5.10 Documento(s) de identificação do(s) proponente(s) e respectivo(s) representante(s), devendo tais documentos serem juntados com restrição de sigilo no sistema SGP-e, em atendimento à LGPD.

5.11 Para pessoa jurídica, balanço patrimonial dos últimos dois exercícios.

5.12 Para pessoa jurídica, certidão atualizada da JUCESC ou contrato social atualizado.

## 5.13 Certidões fiscais emitidas pelas autoridades competentes.

Cidade, data, ano.

Assinatura digital do responsável pela proposta

**ANEXO II – DECLARAÇÕES****DECLARAÇÃO LEI ESTADUAL Nº 17.456, DE 10 DE JANEIRO DE 2018**

Declarante(s) (nome, CPF e RG):

**Declaro(amos)**, para os devidos, forte na Lei nº 17.456, de 10 de janeiro de 2018, que **NÃO** sou(mos) detentor(es) de cargo(s) eletivo(s) ou comissionado(s) ou servidor(es) público(s) com cargo de Secretário de Estado, Procurador-Geral, Presidentes ou Titulares de Poderes, Órgãos, Autarquias, Fundações, Empresas Públicas ou de Economia Mista, seu(s) cônjuge(s), companheiro(s) ou parente(s) em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau.

Local, data.

**Assinatura**

Nome:

## DECLARAÇÃO DE ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

Declarante(s) (nome, CPF e RG):

**Declaro(amos)**, para os devidos, que o imóvel ora locado, de **matrícula nº xxxxx**, **CUMPRE às normas técnicas de acessibilidade espacial**, previstas no Decreto Federal nº 5.296/2004, nas Leis Estaduais nº 13.971/2007 e nº 15.168/2010, na Norma Técnica NBR 9050/2004, e demais disposições normativas aplicáveis.

Local, data.

**Assinatura**

Nome:

**DECLARAÇÃO INCISO XXXIII DO ARTIGO 7º DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

Declarante(s) (nome, CPF e RG):

Declaramos para os devidos fins do disposto no inciso V do art. 27 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, com correspondente no art. 68, VI, Lei nº 14.133/2021, que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de dezesseis anos, salvo, nesta última, na condição de aprendiz, nos termos da legislação pertinente.

Local, data.

**Assinatura**

Nome:

**DECLARAÇÃO LEI 10.732/98 – Atendimento a normas de saúde e segurança no trabalho**

Empresa:

Nº CNPJ:

Declaramos para os devidos fins que essa empresa cumpre com as normas referentes à saúde e a segurança no trabalho de nossos empregados, a teor do que estabelece a Lei Estadual 10.732/98.

Local,data.

**Assinatura**

**Nome:**

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**DETRAN 00001006/2026**

## **1. OBJETO**

**1.** Contratação de locação de imóvel para instalação do **Ponto de Atendimento do DETRAN no município de Ibirama/SC.**

**1.2.** O imóvel deve possuir área útil mínima de **90 m²**

## **2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DETALHAMENTO**

**2.1. Acessibilidade:** Atendimento integral às normas de acessibilidade vigentes, especialmente à Lei nº 13.146/2015, NBR 9050, Decreto Federal nº 5.296/2004 e legislações estaduais correlatas, garantindo acesso seguro e autônomo às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, inclusive com banheiro acessível.

**2.2 Infraestrutura Interna:** Disponibilização de ambientes adequados ao funcionamento da unidade, contemplando, no mínimo:

- Sala(s) de atendimento ao público;
- Área de recepção e espera;
- Ambientes administrativos;
- Sanitários, incluindo ao menos 01 (um) adaptado para PNE.

**2.3 Climatização e Iluminação:** O imóvel deverá ser totalmente climatizado, com sistemas de ar-condicionado compatíveis com a área e em pleno funcionamento, bem como possuir iluminação interna e externa adequada, preferencialmente com tecnologia LED.

**2.4 Instalações Técnicas:** Infraestrutura elétrica e lógica compatível com a utilização de equipamentos de informática, sistemas corporativos e demanda operacional do DETRAN/SC.

**2.5 Localização:** Preferencialmente situado em região central ou de fácil acesso no município de Ibirama/SC, com boa logística de acesso para usuários e servidores.

## **3. JUSTIFICATIVA**

A contratação é motivada pela necessidade de transferência do atual Ponto de Atendimento do DETRAN/SC em Ibirama, em razão da notificação formal de rescisão contratual apresentada pelo proprietário do imóvel atualmente ocupado (Contrato nº 096/SSP/2014), com prazo para desocupação a partir de março de 2026.

Além disso, a estrutura física atual não atende plenamente aos padrões de qualidade, acessibilidade, conforto e eficiência exigidos pela Autarquia.

Registra-se, ainda, que a Secretaria de Estado da Administração – SEA, por meio de manifestação formal, confirmou a inexistência de imóvel pertencente ao Estado que possa atender à demanda no

município de Ibirama, tornando a locação de imóvel de terceiros a solução mais viável e adequada..

#### **4. DO PREÇO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO**

**4.1. Vigência:** O prazo de locação será de **5 (cinco) anos**, visando amortizar custos de instalação e garantir a continuidade do serviço, podendo ser prorrogado por até 10 anos

**4.2. Reajuste:** Os valores serão reajustados anualmente pela média aritmética entre o **INPC e o IGP-DI**.

**4.3. Encargos:** A responsabilidade pelo pagamento de tributos que incidam sobre o imóvel (como IPTU) deve ser do **LOCADOR**

#### **5. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

**5.1.** Os recursos para a contratação devem estar previstos no orçamento do DETRAN/SC para o ano de 2026, utilizando as dotações específicas para locação de imóveis (Natureza de Despesa 33.90.39.10)

#### **6. DA POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DO SISTEMA DE REGISTRO DE PREÇOS**

**6.1. NÃO** será adotado o Sistema de Registro de Preços, uma vez que a contratação de locação de imóvel se dá, via de regra, por **inexigibilidade ou dispensa** devido à singularidade do imóvel

#### **7. PARTICIPAÇÃO EXCLUSIVA ME E EPP**

**7.1. NÃO** será adotado o **tratamento diferenciado a ME e EPP**, conforme LC 123, uma vez se tratar de fornecer singular.

#### **8. VISTORIA PRÉVIA**

**8.1.** A vistoria técnica não será exigida como requisito obrigatório de habilitação, contudo, o DETRAN/SC realizará avaliações técnicas prévias para verificação do atendimento aos requisitos mínimos estabelecidos neste Termo de Referência.

#### **9. PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO?**

**9.1. NÃO**, dada a natureza simples do objeto (locação)

#### **10. PARTICIPAÇÃO DE COOPERATIVA?**

**10.1. NÃO**, haja vista que inadequado ao objeto almejado.

#### **11. SERÁ PERMITIDA A SUBCONTRATAÇÃO?**

**11.1. NÃO** se admitirá a subcontratação do objeto da locação.

#### **12. DO AGRUPAMENTO POR LOTES**

**12.1.** Não se aplica.

#### **13. DO CRITÉRIO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR**

**13.1.** O critério de escolha baseia-se nas **características de instalações, acessibilidade e localização central** que tornam o imóvel necessário para o atendimento ao público em Ibirama

#### **14. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

**14.1** Devem ser exigidos:

- Declaração de não enquadramento nas vedações da Lei Estadual nº 17.456/2018.
- Certidão de Inteiro Teor e Negativa de Ônus do imóvel.
- Planta baixa e Alvarás (Bombeiros e Habite-se).
- Caso sejam necessárias adaptações, o locador deve apresentar cronograma e custos

## **15. DO PRAZO DE ENTREGA E PAGAMENTO**

- 15.1.** A entrega do imóvel está prevista para o **primeiro semestre de 2026**
- 15.2.** O pagamento será mensal, realizado em até 30 dias após o aceite do serviço pela administração.

## **16. DA GARANTIA CONTRATUAL**

- 16.1.** A garantia deve obedecer ao prazo contratual de 5 anos

## **17. A GARANTIA DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

- 17.1.** **NÃO** será exigida garantia de execução nos moldes da Lei 14.133/2021

## **18. DOS CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

- 18.1.** O proponente deve comprovar habilitação jurídica, regularidade fiscal (Federal, Estadual e Municipal), regularidade com o FGTS e inexistência de débitos trabalhistas.

## **19. DAS RESPONSABILIDADES**

- 19.1.** Do Locador: Manter a eficiência das instalações, corrigir deficiências apontadas e arcar com tributos (IPTU)
- 19.2.** Do DETRAN (Contratante): Efetuar pagamentos, fiscalizar o uso do imóvel e comunicar irregularidades:

## **20.DA VIGÊNCIA CONTRATUAL**

- 20.1.** O prazo de vigência será de **5 (cinco) anos**, podendo ser prorrogado por até 10 anos, para amortizar os custos de instalação da nova unidade

## **21.DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

- 21.1.** O contrato será gerido por servidor designado pela Autarquia, que deverá anotar em registro próprio todas as ocorrências e solicitar correções necessárias no imóvel

## **22. DAS INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

- 22.1.** A transição entre o imóvel atualmente ocupado e o novo deverá ser planejada de forma a evitar interrupção dos serviços públicos, assegurando a continuidade do atendimento à população do município de Ibirama/SC.

Florianópolis, data e assinatura digital.

**Reginaldo Rocha de Sousa**  
Vice Presidente do DETRAN/SC  
ASSINATURA DIGITAL



Código para verificação: **20G51PLN**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**REGINALDO ROCHA DE SOUSA** (CPF: 003.XXX.979-XX) em 30/01/2026 às 16:18:47

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:48:24 e válido até 15/06/2118 - 09:48:24.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/REVUUKFOXzMyOTFfMDAwMDEwMDZfMTAwNI8yMDI2XzlwRzUxUEExO> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **DETRAN 00001006/2026** e o código **20G51PLN** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP**

DETRAN 00001006/2026

**I – INFORMAÇÕES GERAIS****1. Equipe de Planejamento**

| Nome                     | Matrícula     | Email                           | Setor de lotação |
|--------------------------|---------------|---------------------------------|------------------|
| Reginaldo Rocha de Sousa | 0924.648-3-02 | vicepresidente@detran.sc.gov.br | DETRAN/GABV      |

**II – DIAGNÓSTICO SITUAÇÃO ATUAL****2. Descrição da necessidade apresentada (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

O Ponto de Atendimento do Departamento Estadual de Trânsito de Santa Catarina – DETRAN/SC no município de Ibirama encontra-se atualmente instalado em imóvel localizado na Rua Tiradentes, nº 214 – Centro – Ibirama/SC, o qual, conforme avaliações técnicas preliminares, não atende de forma satisfatória às condições físicas, funcionais e operacionais necessárias à adequada prestação dos serviços públicos.

A estrutura atualmente utilizada apresenta limitações quanto à acessibilidade, ao conforto ambiental e à funcionalidade dos ambientes, bem como insuficiência de infraestrutura elétrica e lógica compatível com a utilização de equipamentos de informática e ausência de condições técnicas adequadas para a instalação de sistemas de climatização (ar-condicionado), fatores que impactam diretamente a eficiência administrativa e a qualidade do atendimento ao cidadão, além das limitações físicas mencionadas, a presente demanda é impulsionada pela **impossibilidade de permanência no imóvel atual, uma vez que houve a solicitação formal de desocupação por parte dos proprietários para uso próprio**, o que torna a busca por uma nova sede uma medida de urgência para garantir a continuidade do serviço público no município de Ibirama.

Diante desse cenário, tornou-se necessária a realocação do Ponto de Atendimento para novo imóvel, capaz de atender aos padrões técnicos exigidos pelo DETRAN/SC, bem como às normativas vigentes, proporcionando melhores condições de trabalho aos servidores e ambiente adequado, acessível e confortável à população usuária.

A medida está alinhada ao compromisso institucional do DETRAN/SC com a melhoria contínua dos serviços públicos, a modernização de suas instalações e a observância

dos princípios da eficiência, economicidade e interesse público, revelando-se necessária e imprescindível para assegurar a continuidade e a qualidade dos serviços prestados no município de Ibirama.

### **3. Justificativa da necessidade da locação (art. 18, § 1º, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):**

A locação de imóvel para a instalação do Ponto de Atendimento do DETRAN/SC no município de Ibirama mostra-se necessária em razão da necessidade de reorganização administrativa e estrutural da unidade, tendo em vista que o espaço atualmente utilizado, localizado na Rua Tiradentes, nº 214 – Centro – Ibirama/SC, não oferece condições físicas adequadas para a plena execução das atividades, aliado ao fato de que houve a solicitação formal de desocupação do imóvel atual por parte dos proprietários para uso próprio, conforme consta na instrução processual, o que impõe a necessidade premente de busca por uma nova sede para evitar a descontinuidade dos serviços.

### **4. Demonstração da previsão da contratação com o Plano Anual de Compras (art. 18, § 1º, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

A presente contratação não consta no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026. Tal ausência justifica-se por tratar-se de uma demanda superveniente e imprevisível, decorrente da necessidade urgente de realocação da unidade após a solicitação de desocupação do imóvel atual por parte dos proprietários, fato este que não era conhecido no momento da elaboração do planejamento anual.

### **5. Descrição dos requisitos da contratação (art. 18, § 1º, III, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

A contratação de locação de imóvel para a instalação do Ponto de Atendimento de Ibirama deverá observar os requisitos técnicos, legais e administrativos previstos na normativa estadual, devendo o imóvel e a proposta apresentarem, no mínimo:

#### **1. Documento escrito, devidamente datado e assinado;**

Dados do proprietário, bem como seu representante, como nome, CPF/CNPJ, endereço, e-mail, telefone (caso se trata de pessoa jurídica, apresentar contrato social; se pessoa física, documento de identificação);

#### **2. Dados do imóvel:**

- a. Endereço completo;
- b. Inscrição imobiliária junto à Prefeitura;
- c. Número do registro de imóveis;
- d. Todas as medidas do imóvel, pavimentos, distinguindo espaço útil, espaço

comum;

e. Quantidade e medidas do estacionamento; e

f. Número de banheiro.

**3. O imóvel deve:**

- a. *Área Mínima: Metragem total útil de, no mínimo, 90 m<sup>2</sup>;*
- b. *Localização: Situado no município de Ibirama/SC, preferencialmente em região central ou de fácil acesso, com proximidade a equipamentos urbanos;*
- c. *Acessibilidade: Conformidade integral com a Lei nº 13.146/2015 e NBR 9050, garantindo acesso, circulação e uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida (incluindo rampa, se necessário, e portas com largura adequada);*
- d. *Sanitários: Pelo menos 01 (um) banheiro totalmente adaptado para acessibilidade (PNE), além dos demais para uso comum;*
- e. *Estacionamento: Mínimo de 05 (cinco) vagas, sendo: 01 para idoso, 01 para PNE, 01 para viatura oficial e 02 para o público em geral (todas devidamente sinalizadas);*
- f. *Ambientes: Compartimentação que comporte sala de atendimento ao público, recepção/espera, área administrativa e copa/café;*
- g. *Climatização: O imóvel deve estar totalmente climatizado (ar-condicionado instalado e em funcionamento em todos os ambientes de trabalho e espera);*
- h. *Rede Lógica e Elétrica: Infraestrutura de cabeamento estruturado (lógica) e elétrica compatível com a carga de servidores, computadores e sistemas de climatização;*
- i. *Iluminação e Acústica: Iluminação em LED em todos os ambientes e revestimento acústico adequado para garantir a privacidade e o fluxo de trabalho administrativo.*

#### **4. Documentação do imóvel:**

- a. Certidão em inteiro teor do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;
- b. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c. Planta baixa com identificação das áreas (total e útil);
- d. Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros e Habite-se;
- e. Demais documentações necessárias nos termos da legislação local
- f. Se forem necessárias adaptações, que seja apresentado os correspondentes projetos das adaptações;
- g. Certidões negativas:
  - i. Federal;
  - ii. Estadual;
  - iii. Municipal;
  - iv. Trabalhista;
  - v. FGTS (emitido pela Caixa Econômica); e
  - vi. Falência e Concordata emitida pelo TJSC.

#### **5. Proposta deve constar e considerar:**

- a. A disponibilidade do imóvel com atendimento a todos requisitos de acessibilidade requeridas em lei, sob conta e risco do LOCADOR;
- b. Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa;
- c. A proposta deverá apresentar o menor preço possível, considerando o tempo de locação e sua utilização (o imóvel será submetida a avaliações por profissionais habilitados);
- d. Prazo para adaptações do imóvel, se for o caso;

- e. Que possíveis reajustes contratuais devem considerar a média aritmética simples entre o INPC e o IGP-DI como índice (conforme normativa estadual);
- g. Que a responsabilidade pelo pagamento das despesas com taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel será do LOCADOR (conforme normativa estadual);
- h. Todas as normativas relacionadas à construção civil e a finalidade de atendimento ao público; e
- i. Que a finalidade do imóvel é o atendimento dos serviços administrativos de trânsito na cidade de Ibirama/SC.

**6. Estimativas das quantidades para contratação, acompanhadas de memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (considerar interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala) (art. 18, § 1º, IV, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

Estima-se a contratação de 01 (um) imóvel urbano, localizado no município de Ibirama/SC, com área mínima de 90 m², metragem esta dimensionada com base no fluxo médio de atendimento da unidade e na necessidade de compartimentação dos seguintes ambientes:

- Recepção e área de espera para o público;
- Postos de atendimento presencial;
- Área administrativa;
- Copa e área de descanso para servidores;
- Sanitários (incluindo acessível para PNE);
- Área para arquivo e suporte técnico (servidores/rede).

Interdependências e Economia de Escala: A quantificação de apenas 1 (um) imóvel visa a centralização dos serviços, permitindo economia de escala ao evitar a pulverização de custos com manutenção, vigilância e limpeza em múltiplos locais. A contratação possui interdependência direta com os serviços de logística (mudança de mobiliário) e instalação de infraestrutura tecnológica (redes e sistemas), que serão coordenados para ocorrer simultaneamente à ocupação do novo imóvel, minimizando o tempo de interrupção do serviço público.

### III – PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

**7. Levantamento mercadológico (que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar) (art. 18, § 1º, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

**Alternativas consideradas:** Compra, Construção, Cessão de Imóvel Público ou Locação.

Justificativa da escolha (Locação): Inexistência de Imóveis Públicos: Foi realizada consulta oficial à Secretaria de Estado da Administração (SEA), que por meio do Ofício nº 59/2026/SEA/GEIMO/SELOC, informou a inexistência de imóveis disponíveis no acervo patrimonial do Estado no município de Ibirama que atendam aos requisitos da unidade.

Inviabilidade de Construção/Compra: A construção ou compra de sede própria demandaria alto investimento imediato e longo prazo de execução, o que é incompatível com a urgência da desocupação do imóvel atual e com a disponibilidade orçamentária momentânea.

Economicidade e Viabilidade: Diante do cenário, a locação de imóvel de terceiros apresenta-se como a solução mais vantajosa e viável, pois permite a rápida instalação da unidade com custos diluídos mensalmente, garantindo a continuidade do serviço público sem interrupções.

**8. Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte (poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação) (art. 18, § 1º, VI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).**

A estimativa do valor para a locação foi obtida por meio de pesquisa de mercado realizada com 03 (três) imóveis com características similares em Ibirama/SC.

Valores Identificados:

- Imóvel 1: R\$ 3.000,00 (126 m²)
- Imóvel 2: R\$ 3.300,00 (119,51 m²)
- Imóvel 3: R\$ 1.850,00 (134,10 m²)

Metodologia e Memória de Cálculo: Para a definição do valor de referência, utilizou-se o método matemático da **MEDIANA**, resultando no valor estimado de **R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais**, conforme Pesquisa de Preço nas pags 11 á 17.

Justificativa do Método: A escolha da mediana justifica-se pelo fato de o coeficiente de variação entre as amostras ter ficado acima de 25% (padrão adotado pela SEA/SC). Tal medida visa mitigar distorções causadas por valores discrepantes (muito altos ou muito baixos), garantindo um valor de referência mais próximo da realidade do mercado imobiliário local e evitando riscos de sobrepreço ou de licitação deserta por valor inexecutável.

## 9. Comparativo das soluções

Ao avaliar as alternativas de atendimento para a necessidade de espaço físico, constatou-se que a locação de imóvel apresenta vantagens em relação à aquisição, conforme descrito a seguir:

| Critério                         | Locação                                                              | Aquisição                                                   |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Comprometimento financeiro       | Menor desembolso inicial; diluição de custos ao longo do contrato    | Alto investimento inicial, comprometendo recursos do Estado |
| Flexibilidade                    | Permite adaptação ou realocação conforme demandas futuras            | Difícil realocação; imóvel se torna patrimônio fixo         |
| Manutenção e custos operacionais | Geralmente responsabilidade do locador, reduzindo encargos do Estado | Estado assume custos de manutenção, reforma e depreciação   |
| Prazo de adequação               | Possibilidade de início rápido da operação                           | Processo de compra e regularização pode ser demorado        |

**Conclusão:** A locação se mostra a solução mais vantajosa e eficiente, garantindo a otimização dos recursos públicos e agilidade na instalação. Soma-se a isso a necessidade premente de desocupação do imóvel atual (solicitada pelos proprietários conforme pág. 2 do processo), o que torna a locação a única via capaz de garantir a continuidade do serviço público em tempo hábil, atendendo plenamente ao interesse público e às necessidades da população de Ibirama/SC.

## IV – SOLUÇÃO ESCOLHIDA

### 10. Descrição da solução escolhida (inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso) (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A solução escolhida consiste na locação de imóvel não residencial no município de Ibirama/SC. Esta decisão foi tomada após a confirmação da inexistência de imóveis públicos disponíveis (Ofício nº 59/2026/SEA) e diante da necessidade urgente de desocupação da sede atual.

O imóvel locado deverá atender às seguintes condições:

- Área útil mínima de 90 m<sup>2</sup>, com compartimentação para atendimento, espera, administrativo e sanitários acessíveis;
- Infraestrutura tecnológica e climatização, com carga elétrica e pontos de lógica compatíveis com a demanda do DETRAN/SC;
- Acessibilidade plena conforme a NBR 9050 e Lei nº 13.146/2015;
- Localização estratégica para facilitar o acesso do cidadão.

#### **Manutenção e assistência técnica:**

- Responsabilidade do Locador (Proprietário): Manutenção estrutural do imóvel, incluindo telhado, estruturas de alvenaria, instalações hidráulicas e elétricas principais, bem como o pagamento de impostos e taxas (IPTU/Lixo), conforme norma estadual.
- Responsabilidade do Locatário (DETRAN/SC): Manutenção preventiva e conservação decorrente do uso (limpeza, reparos de lâmpadas, conservação do mobiliário) e custos de consumo (água e energia).
- Adaptações: Eventuais adequações necessárias para o layout específico do DETRAN/SC serão discutidas na fase de seleção, podendo ser executadas pelo locador ou compensadas conforme previsto em edital/contrato

#### **11. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação (art. 18, § 1º, VIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

A locação do imóvel destinado do novo Ponto de Atendimento de Ibirama será realizada **em um único contrato**, abrangendo todo o período estimado de ocupação do imóvel.

#### **Justificativa:**

- Natureza do Objeto: A locação de imóvel para fins institucionais constitui um objeto técnica e materialmente indivisível. A estrutura física necessária para o funcionamento do Ponto de Atendimento (recepção, administrativo e sanitários) deve estar concentrada em um único local para garantir a unidade das operações;
- Viabilidade Técnica e Operacional: O parcelamento (locação de salas em prédios distintos, por exemplo) comprometeria a eficiência do atendimento ao público, dificultaria a supervisão das atividades e fragmentaria a infraestrutura de rede e segurança;
- Economicidade: A manutenção de uma sede única reduz custos com condomínio, limpeza, vigilância e logística, além de simplificar a gestão administrativa do contrato;
- Eficiência Administrativa: O contrato único evita a dispersão de recursos e esforços na gestão de múltiplos instrumentos contratuais para a mesma finalidade.

Portanto, o parcelamento é inviável, sendo a contratação unitária a solução que melhor atende ao interesse público e à operacionalidade do DETRAN/SC em Ibirama.

## 12. Resultados pretendidos (art. 18, § 1º, IX, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A contratação da locação do imóvel para do novo Ponto de Atendimento de Ibirama tem como resultados pretendidos:

- Garantir a continuidade ininterrupta dos serviços públicos, mitigando o risco de paralisação das atividades em face da necessidade de desocupação do imóvel atual;
- Proporcionar infraestrutura física moderna, com ambientes climatizados e rede lógica estável, eliminando as limitações técnicas da sede anterior;
- Assegurar acessibilidade universal, eliminando barreiras arquitetônicas para cidadãos com deficiência ou mobilidade reduzida;
- Otimizar a eficiência operacional, com layout planejado para reduzir o tempo de espera e organizar os fluxos de atendimento;
- Facilitar o acesso do cidadão, através de localização estratégica em área central ou de grande circulação;
- Garantir a salubridade e segurança do ambiente de trabalho para os servidores e usuários;
- Obter a melhor relação custo-benefício, assegurando que o valor pago mensalmente esteja estritamente alinhado à mediana do mercado local (conforme demonstrado na estimativa de valor).

Esses resultados visam garantir que a locação atenda plenamente ao **interesse público**, proporcionando serviços eficientes, seguros e de qualidade à população de Ibirama.

## 13. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato (art. 18, § 1º, X, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Antes da celebração do contrato de locação do imóvel destinado ao novo Ponto de Atendimento de Ibirama, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

1. **Vistoria Técnica "In Loco":** Realização de vistoria técnica pela equipe do DETRAN/SC nos imóveis pré-selecionados para atestar a veracidade das informações de acessibilidade, rede lógica e estado de conservação;
2. **Análise Documental Rigorosa:** Verificação da regularidade do imóvel (Habite-se, Alvará dos Bombeiros e Matrícula) e da idoneidade jurídica do proprietário;
3. **Reserva Orçamentária:** Confirmação da existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas de aluguel e encargos para o exercício vigente;
4. **Laudo de Avaliação:** Emissão de parecer técnico que confirme que o valor da proposta vencedora está compatível com o mercado (conforme a pesquisa de preços de pag. 12);

5. **Parecer Jurídico:** Submissão da minuta do contrato à Assessoria Jurídica para análise de conformidade com a Lei nº 14.133/2021;
6. **Plano de Mudança:** Organização do cronograma de desmobilização da sede atual e ocupação da nova, para que não haja interrupção no atendimento ao público.

Essas providências visam garantir que a contratação seja realizada de forma transparente, segura e eficiente, assegurando o atendimento pleno às necessidades da Administração e à continuidade dos serviços à população.

#### 14. Contratações correlatas e/ou interdependentes (art. 18, § 1º, XI, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

Para a plena operacionalização do novo Ponto de Atendimento em Ibirama, identificam-se as seguintes contratações correlatas e interdependentes:

**Serviços de manutenção e conservação** do imóvel, incluindo limpeza, pequenos reparos, manutenção elétrica, hidráulica e climatização;

1. Serviços de Mudança e Logística: Contratação de serviço para transporte de mobiliário, documentos e equipamentos da sede atual (Rua Tiradentes) para o novo imóvel;
2. Infraestrutura Tecnológica (TI): Instalação de cabeamento estruturado (lógica), racks, pontos de rede e internet, essenciais para a conexão aos sistemas corporativos do DETRAN/SC;
3. Climatização: Caso o imóvel selecionado não possua todos os aparelhos, será necessária a instalação ou remanejamento de unidades de ar-condicionado;
4. Serviços de Manutenção e Vigilância: Utilização dos contratos corporativos já vigentes no âmbito do Poder Executivo Estadual para os serviços de limpeza, conservação e vigilância patrimonial;
5. Comunicação Visual: Confecção e instalação de placas e sinalização de acordo com a identidade visual padrão do DETRAN/SC.

A ocupação do imóvel está condicionada à conclusão da infraestrutura de tecnologia e à logística de mudança. O planejamento integrado visa evitar o pagamento de aluguel sem que o imóvel esteja efetivamente em uso (evitando o "lucro cessante" do Estado) e garantir que a transição ocorra sem interromper o atendimento ao cidadão.

#### 15. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras (art. 18, § 1º, XII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A presente contratação de locação de imóvel urbano não gera impactos ambientais diretos significativos. Entretanto, em observância ao princípio da sustentabilidade, serão adotadas as seguintes medidas:

- Consumo de Energia: O imóvel deverá possuir condições que favoreçam a iluminação natural e o uso de lâmpadas de tecnologia LED, visando a eficiência energética;

- Gestão de Resíduos: A unidade adotará a separação de resíduos sólidos (coleta seletiva) produzidos durante as atividades administrativas;
- Recursos Hídricos: Verificação da integridade das instalações hidráulicas para evitar desperdícios e vazamentos;
- Responsabilidade do Locador: Ficará a cargo do proprietário a manutenção das condições de saneamento básico e o descarte adequado de materiais resultantes de eventuais reformas ou manutenções estruturais.

**16. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina (art. 18, § 1º, XIII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)**

Diante do estudo realizado, esta equipe de planejamento declara que a contratação de locação de imóvel para o Ponto de Atendimento de Ibirama/SC é VIÁVEL e NECESSÁRIA.

A solução mostra-se adequada por garantir a continuidade do serviço público essencial após o pedido de desocupação da sede atual, assegurando um ambiente com acessibilidade, infraestrutura tecnológica e conforto térmico, respeitando os princípios da economicidade (conforme mediana de mercado apurada) e da eficiência administrativa. Portanto, recomenda-se o prosseguimento do processo para a fase de Chamamento Público.

**17. Indicação da data da contratação:**

Primeiro Semestre de 2026

**18. Anexos:**

| Equipe de Planejamento | Responsável pela área demandante                                                                                                                      |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assinado digitalmente  | Nome: Reginaldo Rocha de Sousa<br>Matrícula: 0924.648-3-02<br>vicepresidente@detran.sc.gov.br<br>Função: Vice Presidente<br><br>Assinado digitalmente |



Código para verificação: **8V43BR1F**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**REGINALDO ROCHA DE SOUSA** (CPF: 003.XXX.979-XX) em 30/01/2026 às 16:18:47

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:48:24 e válido até 15/06/2118 - 09:48:24.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/REVUUKFOXzMyOTFfMDAwMDEwMDZfMTAwNI8yMDI2XzhWNDNCUjFG> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **DETRAN 00001006/2026** e o código **8V43BR1F** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



## Assinaturas do documento



Código para verificação: **YN2284RL**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**CRISTIANO MEDEIROS** (CPF: 004.XXX.229-XX) em 03/02/2026 às 12:27:37

Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:35:32 e válido até 15/06/2118 - 09:35:32.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/REUUkFOXzMyOTFfMDAwMDEwMDZfMTAwNI8yMDI2X1IOMjl4NFJM> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **DETRAN 00001006/2026** e o código **YN2284RL** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.