



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 21/2025
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 03/2025**

O **MUNICÍPIO DE ENTRE RIOS/SC**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede administrativa na Rua Pergentino Alberice, Nº 152, Centro, CEP 89.862-000, Entre Rios/SC, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.612.698/0001-69, neste ato representado por seu Prefeito, Sr. **EVANDRO ANTONIO DOS PASSOS**, nos termos do art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, está realizando **Processo Administrativo nº 21/2025, Inexigibilidade de Licitação nº 03/2025**, para Locação de Imóvel, nas condições fixadas neste edital e seus anexos, conforme segue:

I – OBJETO

A presente Inexigibilidade de Licitação visa a **Locação de imóvel, localizado a Rua Toldinho, esquina com a Rua Abel de Assumpção, nº 76, centro, na cidade de Entre Rios, matrícula nº 11.739, RI Xaxim/SC, destinada ao funcionamento da Epagri e Cidasc.**

A contratação tem a sua especificação, quantidades e valores na tabela abaixo:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	R\$ Unitário	R\$ Total
1	Locação de imóvel localizado a Rua Toldinho, esquina com a Rua Abel de Assumpção, nº 76, centro, na cidade de Entre Rios, matrícula nº 11.739, RI Xaxim/SC, destinada ao funcionamento da Epagri e Cidasc	Mês	12	2.300,00	27.600,00

II - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata-se o presente auto de procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, sobre a locação de imóvel destinado ao funcionamento das atividades da Icasa, Epagri e Cidasc.

Destaca-se que as atividades desenvolvidas pelo órgão necessitam de espaço amplo e adequado com capacidade para comportar todas as atividades necessárias para funcionamento da secretaria, bem como de fácil acesso a toda a população.

Se faz necessário a locação do imóvel de terceiros, considerando que o Município não possui espaço físico amplo e adequado, de sua propriedade, para tal funcionamento, além da necessidade de espaço amplo para o funcionamento das atividades.

III - FUNDAMENTO LEGAL DA DISPENSA DE LICITAÇÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas física e/ou pessoas jurídicas no campo mercadológico distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar a proposta mais vantajosa às contratações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

(...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços e compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Como forma de regulamentar o exercício desta atividade foi então criada a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, revogada 31 de dezembro de 2023, e a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, mais conhecida como a nova Lei de Licitações e contratos administrativos.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade.

Dessa forma a regra é licitar, entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções gerenciais.

Na ocorrência de licitações impossíveis e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, a Dispensa de Licitação e Inexigibilidade de Licitação, encontradas nos arts. 74 e 75 da Lei 14.133/2021, para situações específicas com impossibilidades de competição ou dispensáveis de licitação.

Trata-se, neste caso de procedimento realizado sob obediência ao estabelecido na aquisição/Contratação denominada de **Inexigibilidade de Licitação**, em conformidade com a Lei 14.133 de 1º de abril de 2021 artigo 74 inciso V:

V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha.

Ademais, o citado artigo em seu §5º, estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observadas os seguintes requisitos:

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

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

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

Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação, senão vejamos:

1. DAS JUSTIFICATIVAS DO OBJETO

Restou apresentada pela Administração, justificativa da necessidade da locação do imóvel para funcionamento das atividades da Secretaria de Infraestrutura, considerando a localização e o amplo espaço, tornando de fácil acesso e eficiente o atendimento dos usuários do serviço.

Justifica-se ainda, o fato da Administração Municipal de Entre Rios não possuir nenhum imóvel próprio disponível no momento, que atende as necessidades das atividades a serem desenvolvidas.

Quanto singularidade do objeto trata-se demonstrada a vantagem da locação, visto que o imóvel possui amplo espaço para as atividades desenvolvidas, contando com amplo espaço interno aberto e 3(três) salas fechadas, e banheiro acessível. Quanto ao estado de conservação do imóvel, que se encontra em excelentes condições, tendo como vantagem o fácil acesso e proximidade da cidade, bem como acessibilidade, atendendo muito bem as atividades desejáveis.

2. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO

O preço foi estabelecido através de avaliação mercadológica, com imobiliária CONSTRUZAG SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA, capacitada através da profissional Arquiteta e Urbanista Josiane Teston Bodanese, registrada no CAU/SC A41151-5, com especialidade de Perita e avaliadora de Imóveis, utilizando método avaliativo, a comparação entre locações de imóveis semelhantes na região.

A avaliação mercadológica foi realizada também por comissão de avaliação imobiliária do Município de Entre Rios nomeada pelo Decreto nº 47/2025, que comparou o valor da proposta de preço realizada pela imobiliária CONSTRUZAG SERVIÇOS DE ARQUITETURA LTDA, detentora dos direitos de negociação do imóvel e Laudo de Avaliação mercadológica.

O preço proposto para a locação é de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), perfazendo o valor de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) no período de 12 (doze) meses, período necessário para análise sobre a continuidade ou não da locação.



IV- DA CONTRATADA

VANIA ORLANDI DE MOURA, pessoa física, brasileira, portador do CPF nº 684.779.109-87-87, residente e domiciliado na cidade de Entre Rios/SC.

V – RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Justifica-se a escolha do bem imóvel pontuando que as condições de instalação e localização determinaram a opção pelo imóvel, sendo o único apto a atender as necessidades da Administração Pública, mormente pela área ampla interna e externa, bem como a localização central da cidade, tendo fácil acesso e mobilidade de máquinas e equipamentos aos se deslocarem para a execução de serviços e abastecimento.

Acompanha cópia do registro do imóvel juntamente com contrato de compra e venda, assim como cadastro imobiliário para comprovar a propriedade do imóvel.

Foi anexada Certidão Negativa de débitos quanto a Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU do município.

VI - DO PREÇO, DOTAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor total da contratação, objeto desta inexigibilidade de licitação, é de R\$ 2.300,00 (dois mil e trezentos reais), perfazendo o valor de R\$ 27.600,00 (vinte e sete mil e seiscentos reais) no período de 12 (doze) meses.

A despesa do referido serviço se dará por meio dos créditos orçamentários do exercício de 2025, na dotação orçamentária a seguir:

Órgão de Governo: 06.001 – SECRETARIA DE AGRICULTURA E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Projeto/Atividade: 2.043 – MANUT. DA SECRETARIA DE AGRICULTURA

Dotação/Fonte de Recurso: - 1.500.000.0000.00 – Recursos Ordinários

O pagamento será efetuado mensalmente de acordo com o valor do aluguel, mediante apresentação de fatura ou recibo de aluguel a ser emitido até o dia 30(trinta) do mês, a ser pago até o dia 10(dez) do mês subsequente.

VII – JUSTIFICATIVA DO PREÇO

No caso em tela, conforme exigido pelo artigo 72, parágrafo único, inciso VII, da Lei n.º 14.133/2021, a *justificativa do preço*, baseou-se em avaliação mercadológica, utilizando método avaliativo, a comparação entre locações de imóveis semelhantes na região.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS

O preço do imóvel foi aferido por profissional, corretor de imóveis, conforme laudo de avaliação anexado aos autos, corroborado pela Comissão de avaliação, nomeada pela Administração, através do Decreto Municipal nº 47/2025, estando compatível com o valor praticado no mercado sobre a oferta de imóveis que se enquadrem nas especificações locais, ou seja, foi realizada a pesquisa de preço de mercado para subsidiar a decisão.

VIII - DA HABILITAÇÃO E REGULARIDADE DO CONTRATADO

Nos procedimentos administrativos para contratações, a administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no Art. 62 e inciso V do art. 72 Lei Federal 14.133/2021.

Art. 62. A habilitação é a fase da licitação em que se verifica o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, dividindo-se em:

I - jurídica;

II - técnica;

III - fiscal, social e trabalhista;

IV - econômico-financeira.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

[...]

V - Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

Por se tratar de Pessoa Física, foram exigidos os documentos de cadastro da pessoa Física (CPF) e Certidão de Débitos Municipais e documentos do imóvel (Certidão de Inteiro Teor do Imóvel, emitida pelo Ofício de Registro de Imóveis)

Resta deixar consignado que a contratada demonstra habilmente sua habilitação, bem como os documentos do proprietário do imóvel.

IX – DA CONTRATAÇÃO

A formalização da contratação dos serviços será através de contrato administrativo a ser regido pelos artigos 105 e 107 da lei 14.133/2021 e Lei Federal n. 8.245/1991.

X – DA CONCLUSÃO

Diante da verificação de atendimento dos requisitos exigidos tanto no Art. 72 como no inciso V do Art. 74 da Lei Federal 14.133/2021, percebe-se que este procedimento de inexigibilidade de licitação está amparado legalmente, aliado à necessidade premente da Administração da contratação pela agilidade na instauração do procedimento.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ENTRE RIOS

Em razão da justificativa apresentada nos autos, verifica-se que se comprovou todos os requisitos, estando em conformidade com o estabelecido na lei que rege as contratações públicas, podendo a Administração adquiri-los sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida pessoa, relativamente a locação do imóvel em questão, é decisão discricionária da autoridade competente optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Entre Rios/SC, 03 de fevereiro de 2025

Evandro Antônio dos Passos
Prefeito Municipal