



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ**

**PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 67/2024  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 13/2024**

O **MUNICÍPIO DE JABORÁ**, Estado de Santa Catarina pessoa jurídica de direito público interno, através do Agente de Contratação, nomeado pelo do Decreto nº 2.493 de 05 de março de 2024, em conformidade com a Lei Federal 14.133 de 1º de abril de 2021, está realizando **PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 67/2024, INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS nº 13/2024**, nas condições fixadas nesta justificativa e anexos.

**I – OBJETO**

Este processo tem por objeto a **LOCAÇÃO DE SEDE DO SINDICATO DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS RURAIS, DESTINADO A SEC. MUNICIPAL DE DES. RURAL E GESTÃO AMBIENTAL, LOCALIZADA A RUA CARLOS GOMES, Nº 362, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE JABORÁ/SC.**

O objeto tem a sua especificação conforme tabela que segue:

Item	Especificação	Un. Med.	Qtde	R\$ unitário	R\$ total
1	Locação do sindicato dos trabalhadores e trabalhadoras rurais, contendo uma área de 415m <sup>2</sup> . O instrumento do presente Contrato é a locação de salas com 16 m <sup>2</sup> cada uma das salas, onde os mesmos terão acesso a cozinha, banheiros e almoxarifado, e rede de internet, tudo anexo ao Prédio do Sindicato dos Trabalhadores Rurais, de propriedades do LOCADOR, para uso exclusivo de funcionamento da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E GESTÃO AMBIENTAL. Contendo: Sala secretário; Sala Gestor Ambiental; Sala Médico(a) Veterinário; Sala UC-Unidade Conveniada do Estado de Santa Catarina; Sala Epagri; Sala Cidasc; Banheiros; Cozinha e Almoxarifado.	MÊS	12	1.900,00	22.800,00
				<b>Valor total</b>	<b>22.800,00</b>

**II - FUNDAMENTO LEGAL DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A contratação por meio das entidades públicas segue obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

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, **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 em 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.

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. Trata-se de procedimento realizado sob obediência ao estabelecido no art. 74, inciso V da Lei 14.133/2021, a nova de licitação, onde se verifica umas das ocasiões em que é cabível a inviabilidade de licitação:

*"Art. 74. É dispensável a licitação:*

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



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

Conforme o art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentro outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária sua escolha.

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

*§ 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 contratação de locação do imóvel para funcionamento da Secretaria de Desenvolvimento Rural e Gestão Ambiental, considerando localização, baixo custo, tornando de fácil acesso e eficiente o atendimento dos usuários do serviço.

Justifica-se ainda, que a Administração Municipal de Jaborá não possui nenhum imóvel próprio disponível no momento, que atende as necessidades das atividades a serem desenvolvidas.

Além do mais, o espaço de locação possui todos os espaços necessários que suprem as necessidades. Sendo eles: Sala secretário; Sala Gestor Ambiental; Sala Médico(a) Veterinário; Sala UC-Unidade Conveniada do Estado de Santa Catarina; Sala Epagri; Sala Cidasc; Banheiros; Cozinha e Almoxarifado.

A Secretaria de Desenvolvimento Rural e Gestão Ambiental poderão através do espaço desenvolver atividades ligadas a locação de sala para uso dos servidores, bem como órgãos pertencentes ao estado de SC, como a Epagri e a Cidasc.

O Sindicato dos Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais de Jaborá, já possui atualmente a locação do espaço pela secretaria requisitante, tornando assim, inviável a mobilização e movimentação e deslocamento dos itens existentes.

Dessa forma, tem por objetivo o Município através da locação do imóvel desempenhar atividades pertinentes ao seu dia a dia, além de proporcionar espaços para o desenvolvimento de atividades de todas as suas secretarias.



## **ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ**

### **2. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO**

O preço foi estabelecido através de avaliação mercadológica, de média através de DARLAN DARCI PETERS devidamente registrada no CREA/SC 161978-8, utilizando método comparativo direto de dados de mercado, a comparação entre locações de imóveis semelhantes na região.

O preço proposto para a locação é de R\$ 1.950 (hum mil e novecentos e cinquenta reais), perfazendo o valor de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais) no período de 12 (doze) meses, período necessário para análise sobre a continuidade ou não da locação.

Na sequência MG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, representado por Matheus Grezel CREA-SC 192253-7 utilizando método comparativo direto de dados de mercado.

O preço proposto para a locação é de R\$ 1.869,96 (hum mil e oitocentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos), perfazendo o valor de R\$ 22.439,52 (vinte e dois mil e quatrocentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos) no período de 12 (doze) meses, período necessário para análise sobre a continuidade ou não da locação.

Além do mais, a MASSAROLO IMÓVEIS LTDA, representada pelo Anderson Massarolo utilizando também o método comparativo direto de dados de mercado.

O preço proposto para a locação é de R\$ 1.550,00 (hum mil e quinhentos e cinquenta reais), perfazendo o valor de R\$ 18.600,00 (dezoito mil e seiscentos reais) no período de 12 (doze) meses, período necessário para análise sobre a continuidade ou não da locação.

Por fim, diante de uma média entre as propostas e avaliações do imóvel realizadas anteriormente, estando então, de acordo com o proposto pelo locador do imóvel no valor de R\$ 1.900,00 (hum mil e novecentos reais) mensais, fora acatada o preço sugerido, estando essa de acordo com a margem de mercado.

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 esta inexigibilidade de licitação está que está amparada, aliada à necessidade premente da Administração da contratação pela agilidade na instauração do procedimento.

### **III – DA CONTRATADA**

**SINDICATO DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS RURAIS DE JABORA**, pessoa jurídica, portado do CNPJ nº 82.779.174/0001-69, com sede na Rua Carlos Gomes, 362, Centro, Jaborá, Estado de Santa Catarina.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

### **IV - DO PREÇO, DOTAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO**

O valor de locação foi determinado de R\$ 1.900,00 (hum mil e novecentos reais), perfazendo o valor de R\$ 20.800,00 (vinte mil e oitocentos reais) no período de 12 (doze) meses.

A despesa do referido material se dará por meio dos créditos orçamentários do exercício de 2024, na dotação orçamentária a seguir:

#### **Órgão de Governo: 03 – Secretaria De Desenv. Rural E Gestão Ambiental / Secretaria De Desenv. Rural E Gestão Ambiental**

Projeto/Atividade: 2.013 – Manutenção Da Secretaria De Desenvolvimento Rural e Gestão Ambiental

Fonte de Recurso: 67 - 3.3.90.00.00.00.00 - Aplicações Diretas - 1.5001.0000.00000 – Recursos Não Vinculados De Impostos

O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de recibo e depósito em conta bancária.

### **V - 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;*

No caso em questão por se tratar de pessoa física, a administração analisou os requisitos mínimos, como débitos com a fazenda municipal, comprovante de regularidade com a Receita Federal (CPF), bem como os documentos do imóvel.



## ESTADO DE SANTA CATARINA MUNICÍPIO DE JABORÁ

Resta deixar consignado que a contratada cumpre com todos os requisitos, estando apta a fornecer o espaço em locação.

### **VI – DA CONTRATAÇÃO:**

A formalização da contratação da locação, objeto desta inexigibilidade de licitação, fica vinculada a emissão de contrato administrativo regido pelas leis federais nº 8.245/1991 (Lei do inquilinato) e 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações).

### **VII – CONCLUSÃO**

Em razão da justificativa exposta acima para a locação, objeto desta inexigibilidade de licitação, verifica-se que a mesma é compatível com a realidade do mercado em se tratando, bem como atendeu a todos os requisitos previstos na legislação, podendo a Administração contrata-lo sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

Desta forma o Agente de Contratação manifesta pela possibilidade de contratação de **SINDICATO DOS TRABALHADORES E TRABALHADORAS RURAIS DE JABORA**, podendo ser contratado pelo critério de Inexigibilidade de Licitação, artigo 74, inciso V da Lei Federal 14.133/2021, para o qual solicitamos a possibilidade de viabiliza-lo, com a Autorização para a locação do imóvel, assim como dos demais atos.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida pessoa física, relativamente a locação do imóvel, 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.

Jaborá/SC, 13 de maio de 2024

**ÉERICA TEDESCO**  
Agente de Contratação



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
MUNICÍPIO DE JABORÁ**

**RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

O Prefeito Municipal de Jaborá, no uso de suas atribuições, em conformidade com o Inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021, vem através do presente, **RATIFICAR** e **AUTORIZAR** a execução do objeto do Processo Administrativo nº 67/2024, de Inexigibilidade de Licitação nas conformidades do Inciso VIII e Parágrafo Único do Art. 72 da Lei mencionada anteriormente, DETERMINAR a publicação em sítio eletrônico oficial.

Jaborá/SC, 13 de maio de 2024

**Clevson Rodrigo Freitas**  
Prefeito Municipal