



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 04/2024
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 01/2024**

O **MUNICÍPIO DE MAREMA**, Estado de Santa Catarina pessoa jurídica de direito público interno, através da Agente de Contratação, nomeada pelo Decreto n° 299 de 12 de dezembro de 2022, em conformidade com a Lei Federal n° 14.133 de 1° de abril de 2021, está realizando **PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 04/2024 de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N° 01/2024** 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 Sala Comercial, localizada a Rua Ipiranga, esquina com a Rua Pedro Álvares Cabral, n° 241, centro, na cidade de Marema, matrícula n° 20.151, destinada ao funcionamento da Academia de Saúde.**

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

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	R\$ Unitário	R\$ Total
1	Locação de Sala Comercial localizada a Rua Ipiranga, esquina com a Rua Pedro Álvares Cabral, n° 241, centro, na cidade de Marema, matrícula n° 20.151, destinada ao funcionamento da Academia de Saúde	Mês	12	2.250,00	27.000,00

II - DA NECESSIDADE DO OBJETO

Trata-se o presente auto de procedimento administrativo de inexigibilidade de licitação, sobre a locação de sala comercial destinada ao funcionamento das atividades da Academia do Município de Marema.

Destaca-se que as atividades desenvolvidas pelo órgão necessitam de espaço amplo, adequado com capacidade para comportar todos os equipamentos necessários para funcionamento da academia, bem como de fácil acesso a toda a população.

A necessidade de locação de imóvel para instalação da academia de saúde está fundamentada no fato de que o Município de Marema não possui imóvel de sua propriedade adequada para as atividades desenvolvidas.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

III - FUNDAMENTO LEGAL DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

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.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

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:

§ 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 Academia de Saúde, considerando localização, custo, tornando de fácil acesso e eficiente o atendimento dos usuários do serviço.

Justifica-se ainda, que a Administração Municipal de Marema não possui 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 não necessita de adaptações, estando em perfeito estado, além do excelente espaço contando com 2(duas) salas, recepção, 2(dois) banheiros e acessibilidade.

2. DO PREÇO AVALIADO DO IMÓVEL E DO PRAZO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

O preço foi estabelecido através de avaliação mercadológica, com imobiliária JC AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, credenciada junto ao Município de Marema, devidamente registrada no CRECI/SC sob o número 6524, utilizando método avaliativo, a comparação entre locações de imóveis semelhantes na região e informações junto a Registro de Imóveis na comarca de Xaxim/SC e empresas da construção civil de Marema e região.

A avaliação mercadológica foi realizada também por comissão de avaliação imobiliária do Município de Marema nomeada pelo Decreto nº 183/2023, que comparou o valor da proposta de preço realizada pela imobiliária Tradição Negócios Imobiliários Ltda, detentora dos direitos de negociação do imóvel e Laudo de Avaliação mercadológica.

O preço proposto para a locação é de R\$ 2.250,00 (dois mil trezentos e cinquenta reais), perfazendo o valor de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) no período de 12(doze) meses, período necessário para análise sobre a continuidade ou não da locação.

IV- DA CONTRATADA

TRADIÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº 38.221.410/0001-35, estabelecido na Rua Cândido Teston, 949, Estado centro, Xaxim/SC, Estado de Santa Catarina, CEP 89.825-000.

Representante Legal: Vanderlei Abel Dallacort, CPF n. ***.203.***-34, sócio Administrador.

Proprietário do Imóvel: Renan Thomé, CPF nº ***.777.***-00, residente e domiciliado a Rua Rio Grande, nº 835, apto 502, centro, Xaxim/SC, CEP 89825-000.

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 e pela localização central da cidade, devendo melhores condições a população local.

O preço do imóvel foi aferido por profissional, corretor de imóveis, corroborado pela Comissão de avaliação nomeada pela Administração, 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.

Acompanha cópia do registro do imóvel juntamente com escritura pública, assim como cadastro imobiliário para comprovar a propriedade do imóvel.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

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 Valor de **R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais)** a ser paga em parcelas mensais de R\$ 2.250,00 (oitocentos reais).

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

Órgão de Governo: 13.001 – FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

Projeto/Atividade: 2.034 – MANUT. DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS

Dotação/Fonte de Recurso: 3.3.90.00.00 - 1.500.000.0102 – Recursos da Saúde

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 e informações junto a Registro de Imóveis na comarca de Xaxim/SC e empresas da construção civil de Marema e região.

A avaliação mercadológica foi realizada também por comissão de avaliação imobiliária do Município de Marema nomeada pelo Decreto nº 183/2023, que comparou o valor da proposta de preço realizada pela imobiliária Tradição Negócios Imobiliários Ltda, detentora dos direitos de negociação do imóvel e Laudo de Avaliação mercadológica.

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:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

- I - jurídica;*
- II - técnica;*
- III - fiscal, social e trabalhista;*
- IV - econômico-financeira.*

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexistência 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;

Dentre os documentos apresentados pela empresa estão:

- a) Contrato Social em vigor, devidamente registrado na junta comercial, ou equivalente.
- b) Prova de inscrição no cadastro Nacional de Pessoa Jurídica;
- c) Certidão negativa de débitos federal e (INSS)
- d) Certidão negativa de débitos estadual;
- e) Certidão negativa de débitos (FGTS)
- f) Certidão negativa de débitos Trabalhistas
- g) Certidão Negativa de débitos Municipal
- h) Certidão Negativa de Falência e Concordata

Resta deixar consignado que a empresa contratada demonstra habilmente sua habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista referente a imobiliária, 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 – CONCLUSÃO

A priori os serviços, contratados nesta inexigibilidade, pode ser contratado de forma direta, uma vez que comprovado o embasamento legal, sendo necessário verificar também a formalidade no procedimento, exigida no Art. 72 da referida lei, para dar efeito a contratação direta. Passamos a ver.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

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:

I – documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

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

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.

Neste caso, nota-se nos autos do processo, que todos os requisitos exigidos no Art. 72, estão devidamente instruídos com os seguintes documentos:

i) Pedido/Solicitação de contratação dos materiais/serviços, com o respectivo termo de referência/descrição detalhada dos produtos, formalizando a demanda;

ii) Estimativa da despesa, contendo a proposta de preço do fornecedor contratado, e pesquisa de mercado (comparação com outros órgãos através de notas fiscais) conforme o art. 23 da Lei Federal 14.133/2021 e regulamento municipal;

iii) Demonstração da compatibilidade da previsão orçamentária;

iv) Parecer jurídico, demonstrando o atendimento dos requisitos exigidos;

v) Documentos de habilitação da contratada, comprovando o preenchimento dos requisitos de habilitação e qualificação mínimas necessárias;

vi) Razão da escolha do contratado;

vii) Justificativa do preço, e

viii) Autorização/Ratificação da autoridade competente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

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.

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.

Desta forma a agente de contratação manifesta pela possibilidade de contratação da empresa **TRADIÇÃO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, 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 contratação, assim como dos demais atos.

Do acima exposto, inobstante o interesse em contratar a referida empresa, relativamente a contratação dos serviços 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.

Marema/SC, 03 de abril de 2024

Ediane G. de Almeida
Agente de Contratação



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE MAREMA
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE

RATIFICAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

O Prefeito Municipal de Marema, 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 FMS nº 4/2024, de Inexigibilidade de Licitação nas conformidades do Inciso VIII e parágrafo único do Art. 72 da Lei 14.133/2021, DETERMINAR contratação e publicação em sítio eletrônico oficial.

Marema/SC, 03 de abril de 2024

Mauri Dall Bello
Prefeito Municipal