



Município de Treze de Maio
ESTADO DE SANTA CATARINA

SOLICITAÇÃO DE ABERTURA DE PROCESSO
DE CONTRATAÇÃO DIRETA POR:
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Ao Sr. Exmo. Senhor **Prefeito Municipal**

No uso de suas atribuições, a **secretaria municipal de Assist. Social**, vem respeitosamente requerer que Vossa Excelência autorize a abertura de procedimento de contratação direta conforme especificações relacionadas abaixo.

O departamento de contabilidade confirmou a existência de recursos orçamentários aptos a serem utilizados de acordo com a legislação em vigor e emitirá parecer assim que o processo for autuado constando as rubricas citadas neste termo, sendo que os valores estimados que constarão no parecer contábil foram por mim definidos.

Para o presente processo, após avaliação desta secretaria, não será necessária elaboração do estudo técnico preliminar – ETP de acordo com o disposto no **art. 8 do Decreto Municipal 120/2022** e as publicações que envolvam o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) serão dispensadas de acordo com o disposto no **Parágrafo único do art. 176 da Lei 14.133/2021**.

Seguem termo de referência e justificativas ao processo, assim como documentos comprobatórios, requerendo que seja realizado processo de contratação direta.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO:

1.1. **Locação de imóvel localizado na Rua Aníbal Guarezi, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio/SC, para atender as necessidades da secretaria de Assistência Social.**

1.2. Contratação pelo período de **12 (doze) meses** com previsão de renovação utilizando-se o **INPC/IBGE ou IPCA/IBGE** acumulado no período (o de menor variação).

1.3. Caracterização do tipo de Objeto: **Locação (Serviço comum)**.

2. JUSTIFICATIVAS DA CONTRATAÇÃO:

2.1. A locação é necessária para atender às atividades da Secretaria Municipal de Assistência Social, como o acolhimento de munícipes, execução de programas sociais e atendimento às demandas da população em situação de vulnerabilidade social.

3. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIAS:

3.1. As despesas decorrentes da contratação, objeto do presente processo serão acobertadas pelas seguintes dotações orçamentárias:

Rubrica Orçamentária	Cód.	Tipo	Valor Previsto (R\$)	
			Até 31/12	Total
10.01.2.070.3.3.90.00.00.00.00.01.0500	13	Serviços (locação)	27.500,00	30.000,00

4. DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO, REQUISITOS E VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

4.1. Os valores estimados do objeto foram calculados com base em pesquisa de mercado, conforme segue abaixo:

Item	Descrição	UN	Qtde	P. Unit (R\$)	P. Total (R\$)
------	-----------	----	------	---------------	----------------



Município de Treze De Maio
ESTADO DE SANTA CATARINA

1	Imóvel residencial, matrícula 49.644 no registro de imóveis de Treze de Maio, casa de alvenaria, construída no terreno com área de 694 m2, com as seguintes medidas e confrontações: frente à oeste partindo do lado norte segue no sentido norte-sul extremando com a rua Ivo Sell à extensão de 8,79 metros e no sentido leste-oeste à extensão de 15,04 metros, segue no sentido norte-sul à extensão de 10,35 metros com a rua Aníbal Guarezi; fundos ao leste na extensão de 18 metros faz com a área a desmembrar A-01; ao Sul na extensão de 45,40 metros faz com as terras de José Molon Lucas; ao Norte na extensão de 28,70 metros faz com as terras de Fábio Carara da Silva, possuindo 4 (quatro) quartos, 2 (dois) banheiros, sala, cozinha, área de serviço, uma garagem, localizado na Rua Aníbal Guarezi, Casa, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio / SC.	Mês	12	2.500,00	30.000,00
TOTAL					30.000,00

4.2. Toda e qualquer despesa decorrente da entrega do objeto, inclusive todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto correrão por conta da CONTRATADA.

5. FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1. De acordo com as justificativas apresentadas no Anexo.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO - LOCAL E PRAZO PARA ENTREGA:

6.1. O imóvel a locado encontra-se no endereço: **Rua Aníbal Guarezi, Casa, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio / SC.**

7. DO PAGAMENTO:

7.1. O pagamento será efetuado em depósito em conta corrente até o **dia 10 de cada mês** no banco e conta que o locador indicar.

8. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. Fica designado a servidora **Keite dos Santos Fernandes Borges**, pela gestão do contrato e a pela fiscalização do fornecimento do objeto e observância das cláusulas contratuais e exigências do edital e seus anexos.

8.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, assim como todo o constante no instrumento convocatório (edital) e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.3. O fiscal do contrato anotará todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

9.1. Proceder a entrega do objeto dentro das condições e preços ajustados e nos prazos previstos;

9.2. Prestar esclarecimentos que forem solicitados, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;

9.3. Manter, durante a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações por ela assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas, devendo comunicar à CONTRATANTE, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do presente instrumento.

10. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

10.1. Convocar a CONTRATADA para assinar termo de contrato ou documento equivalente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da notificação;

10.2. Fornecer a CONTRATADA, bem como aos responsáveis pela entrega do objeto, todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados relativamente ao objeto da contratação;

10.3. Efetuar o pagamento a CONTRATADA nas condições de preço e prazo estabelecidos;



Município de Treze De Maio
ESTADO DE SANTA CATARINA

10.4. Notificar por escrito, a CONTRATADA, toda e qualquer irregularidade constatada no recebimento do objeto;

10.5. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela CONTRATADA, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas;

10.6. Providenciar as publicações legais exigidas em lei para todos os atos referentes ao processo.

Treze de Maio / SC, **03 de fevereiro de 2025.**

Keite dos Santos Fernandes Borges
Secretária Municipal de Assistência Social



ANEXO I

JUSTIFICATIVAS REFERENTES A CONTRATAÇÃO DIRETA

Estando cientes que deverão ser observadas a **Lei Federal 14.133/2021** bem como sua regulamentação através do **Decreto Municipal 120/2022**, seguem abaixo justificativas inerentes a contratação direta.

1. JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

1.1. Para aferir o preço proposto, atendendo ao estabelecido no **inciso II do art. 72**, não foi utilizado o constante no **art. 23 da lei federal 14.133/2021**, bem como o **CAPÍTULO VI do Decreto Municipal 120/2022**, pois no caso específico de locação de imóvel, que é o caso, obedecemos a exigência do **inciso I do § 5º art. 74 (avaliação prévia do bem)**.

1.1.1. A citada avaliação foi realizada por servidor capacitado, que segue em anexo.

1.1.2. A proposta recebida, contendo o valor do aluguel, encontra-se dentro do estipulado na avaliação.

1.2. Sendo assim, analisando os preços levantados, o valor a ser contratado encontra-se compatível com o praticado pelo mercado, afastando qualquer indício de sobrepreço/superfaturamento.

2. JUSTIFICATIVA PARA ESCOLHA DA EXECUTANTE:

2.1. A escolha do locador se deu pela impossibilidade de realização de licitação, considerando as características específicas do imóvel, como a localização privilegiada, as condições adequadas às necessidades da Administração e a avaliação que indicou vantajosidade na proposta apresentada.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

3.1. O presente processo será realizado com base no disposto no **art. 74 da lei federal 14.133/2021** que estabelece :

“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.”

3.2. Quanto as demais fundamentações inerentes ao § 5º, do art. 74 da Lei 14.133/2021:

“§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados 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;”

Consta no item 1, com a avaliação em anexo.

“II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;”

De acordo com o exigido no § 5º do inciso II do art. 74 da Lei Federal 14.133/2021, esta Secretaria, através de seu gestor, DECLARA, sob as penas da lei, para fins da contratação, a **inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto requerido.**



Município de Treze De Maio

ESTADO DE SANTA CATARINA

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

O imóvel atende às especificações necessárias em razão de sua localização estratégica no centro do município, próxima aos principais órgãos públicos e às rotas de transporte público. Além disso, suas instalações permitem o pleno desenvolvimento das atividades da Secretaria, com espaço suficiente para a equipe técnica e usuários, e compatibilidade com as normativas de segurança e acessibilidade.

Não há outro imóvel na região que disponha das mesmas condições e vantagens operacionais para o desenvolvimento das atividades necessárias.

4. DA HABILITAÇÃO/REGULARIDADE DA EMPRESA:

4.1. Quanto a regularidade para a contratação, a lei 14.133/2021 **em seu art. 75, inciso V**, determina que o contratado deverá preencher os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, sendo o rol de documentos exigíveis para comprovação o disposto no **art. 62**.

4.1.1. Tendo em vista que a lista de documentos exigidos já é padronizada, inclusive a declaração unificada, a documentação já foi solicitada ao licitante antes mesmo da autuação do processo, já foi recebida e seguirá encaminhada ao agente de contratação para conferência.

4.1.2. Caso necessário, o próprio agente poderá atualizar os documentos caso estejam vencidos, ou ainda emitir novos documentos que por ventura estiverem faltando, ou ainda, solicitar do licitante.

4.2. Sendo assim, caberá ao agente de contratação a verificação da regularidade do licitante, com a apresentação da documentação a seguir:

- I – habilitação jurídica;
- II – regularidade fiscal, social e trabalhista;
- III – habilitação econômico-financeira;
- IV – qualificação técnica;
- V – declarações.

4.3. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

4.3.1. Registro comercial, no caso de empresa individual;

4.3.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

4.3.3. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

4.3.4. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

4.3.5. Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br.

4.4. REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

4.4.1. **Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas** (“Cartão CNPJ” emitido pela receita federal), comprovando o licitante estar estabelecido para execução do objeto;

4.4.2. Prova de regularidade para com a **Fazenda Federal**, do domicílio ou sede do licitante, através de Certidão conjunta emitida pela Secretaria da Receita Federal, relativo a Tributos Federais, Dívida Ativa da União e dos Encargos Sociais instituídos por lei.

4.4.3. Prova de regularidade para com a **Fazenda Estadual**, do domicílio ou sede do licitante, (Certidão de Débitos Tributários).

4.4.4. Prova de regularidade para com a **Fazenda Municipal**, do domicílio ou sede do licitante;

4.4.5. Prova de regularidade para com o **FGTS** do licitante, através do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, com validade em vigor, que demonstre cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, ou, se não for empregador e não apresentar a certidão, deverá apresentar declaração nestes termos;



Município de Treze De Maio
ESTADO DE SANTA CATARINA

4.4.6. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho do licitante, mediante a apresentação de **certidão negativa de débitos trabalhistas (CNDT)**.

4.5. HABILITAÇÃO ECONÔMICA-FINANCEIRA:

4.5.1. Apresentar **certidão negativa de feitos sobre falência** expedida pelo distribuidor da sede do licitante (Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência).

4.6. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

4.6.1. Não há exigências para qualificação técnica.

4.7. DAS DECLARAÇÕES:

4.7.1. Apresentar **DECLARAÇÃO UNIFICADA** conforme modelo em **ANEXO**.

4.7.2. O licitante poderá fazer as declarações separadamente, desde que contenha todo o exigido na **DECLARAÇÃO UNIFICADA**, porém recomenda-se o uso da **DECLARAÇÃO UNIFICADA**, uma vez que a licitante não corre o risco de esquecer de declarar algo exigido.

Treze de Maio / SC, **03 de fevereiro de 2025**.

Atenciosamente,

Keite dos Santos Fernandes Borges
Secretária Municipal de Assistência Social



ANEXO II
MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

Ao agente de contratação e equipe de apoio do Município de Treze de Maio / SC.

Pelo presente instrumento, a empresa **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ nº **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede à **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, através de seu representante legal infra-assinado, que:

Declaramos, sob as penas do artigo 299 do Código Penal, sem prejuízo das sanções e multas previstas neste ato convocatório, **que se enquadrados na situação de microempresa, empresa de pequeno ou equiparado**, nos termos da Lei complementar nº 123/2006 e suas alterações, bem como inexistem fatos supervenientes que conduzam ao seu desenquadramento desta situação, assim como em atendimento ao disposto nos § 2º e § 3º do art. 4 da Lei 14.133/2021, declaramos que no ano-calendário de realização deste processo **ainda não celebramos contratos com a Administração Pública cujos valores somados extrapolem a receita bruta máxima admitida para fins de enquadramento como empresa de pequeno porte**.

****Remover este parágrafo caso não se enquadre na situação acima.**

1. Declaramos que a **proposta apresentada neste processo** compreende **todas as despesas necessárias à entrega do objeto**, inclusive a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da proposta.

2. Declaramos, para os fins do disposto no **inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal e o inciso VI do art. 68 da Lei nº 14.133/2021**, que não empregamos menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e nem menores de dezesesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir dos quatorze anos de idade.

3. Declaramos, para os devidos fins que cumprimos as exigências de **reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social**, previstas em lei e em outras normas específicas.

4. Declaramos, para os devidos fins que até a presente data **inexistem fatos supervenientes impeditivos para habilitação** no presente processo, inclusive **não fomos declarados inidôneos** por nenhum órgão público de qualquer esfera do governo, estando aptos a contratar com o poder público.

5. Declaramos, para os devidos fins que **não possuímos entre os sócios, dirigentes ou administradores, vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau**, assim como estamos cientes que caso sejamos contratados pela administração, durante a vigência do contrato, não poderemos **contratar** pessoa física **ou subcontratar** pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes, possuírem vínculos nos mesmos termos declarados neste item.

6. Declaramos, para os devidos fins que **não estamos enquadrados nos impedimentos para disputa de licitação ou execução do contrato de que trata o Art. 14 da Lei Federal Nº 14.133/2021**.

7. Declaramos, para os devidos fins que **preenchemos plenamente os requisitos de habilitação** estabelecidos no presente ato convocatório, podendo responder administrativa, civil e criminalmente pela fidelidade das informações e documentos apresentados.



Município de Treze De Maio
ESTADO DE SANTA CATARINA

8. Comprometo-me a manter durante a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, **todas as condições de habilitação e qualificação exigidas**.

Dessa forma, encontra-se apta à perfeita execução do objeto proposto. Sendo isto o que havia a declarar.

Treze de Maio / SC, XX de XXXXXXXX de 2025.

Assinatura do Representante legal
(Nome Legível/Cargo)

SOLICITAÇÃO DE ORÇAMENTO

RAZÃO SOCIAL: LUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 40.001.229/0001-65

ENDEREÇO: RUA OTÁVIO RECHIA, S/N, CENTRO

CIDADE: TREZE DE MAIO

OBJETO:

Locação de sede para a Secretaria Municipal de Assistência Social.

Item	Descrição	UN	Qtde	P. Unit (R\$)	P. Total (R\$)
1	Imóvel residencial, matrícula 49.644 no registro de imóveis de Treze de Maio, casa de alvenaria, construída no terreno com área de 694 m2, com as seguintes medidas e confrontações: frente à oeste partindo do lado norte segue no sentido norte-sul extremado com a rua Ivo Sell à extensão de 8,79 metros e no sentido leste-oeste à extensão de 15,04 metros, segue no sentido norte-sul à extensão de 10,35 metros com a rua Aníbal Guarezi; fundos ao leste na extensão de 18 metros faz com a área a desmembrar A-01; ao Sul na extensão de 45,40 metros faz com as terras de José Molon Lucas; ao Norte na extensão de 28,70 metros faz com as terras de Fábio Carara da Silva, possuindo 4 (quatro) quartos, 2 (dois) banheiros, sala, cozinha, área de serviço, uma garagem, localizado na Rua Aníbal Guarezi, Casa, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio / SC.	Mês	12	2.500,00	30.000,00
TOTAL					30.000,00

- Validade da proposta: 90 dias
- Vigência do contrato: 12 meses, podendo ser prorrogado conforme necessidade e permissão legal.



Documento assinado digitalmente
JOSE MOLON LUCAS
Data: 31/01/2025 13:50:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUCAS EMPREENDIMENTOS LTDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TREZE DE MAIO
ESTADO DE SANTA CATARINA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Volnei Fregnani, engenheiro civil da Prefeitura de Treze de Maio, registrado no CREA-SC sob o nº 22.837-9, apresento laudo de avaliação técnica, conforme segue:

SOLICITANTE:

- Secretaria Municipal de Assistência Social de Treze de Maio - SC.

OBJETO VISTORIADO:

- Imóvel situado na Rua Aníbal Guarezi, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio/SC.

OBJETIVO:

- Determinação do valor de locação.

DATA DA VISTORIA:

- 20 de janeiro de 2025.

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o valor justo de locação do imóvel situado na Rua Aníbal Guarezi, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio/SC, onde funciona a Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação do imóvel e determinar o valor justo para a sua locação. Para tal se usou o Método

Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom, ou seja, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus, dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse do mesmo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma casa localizada na Rua Aníbal Guarezi, Bairro Centro, Cidade de Treze de Maio/SC, situada em área residencial, apresentando boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo às normas vigentes. O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente para rua pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO DE AVALIAÇÃO FINAL

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseados nas informações colhidas no município, e informações dos valores praticados no mercado, conseguiu-se obter um valor de mercado aproximado de aluguel, para o imóvel objeto do estudo.

Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra, chega-se ao valor para fins de locação de:

- R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

6. ENCERRAMENTO

Este signatário apresenta o presente trabalho concluído, constando de 07 (sete) folhas de papel em formato A4, digitadas de um só lado que segue assinada digitalmente, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Treze de Maio, 30 de janeiro de 2025.

VOLNEI FREGNANI:46563881904

Assinado digitalmente por VOLNEI FREGNANI:46563881904
ID: C=BR, OU=Presencial, OU=334421.45000100, OU=AC SyngularID Multipla, O=ICP-Brasil, CN=VOLNEI FREGNANI:46563881904
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.01.31 09:24:48 -03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.3.0

VOLNEI FREGNANI
Engenheiro civil
CREA/SC – 22.837-9

P.S.

Abaixo as fotos do imóvel avaliado







