

## **AUTORIZAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

### **1. PREÂMBULO**

- 1.1** O Município de Penha, estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ nº 83.102.327/0001-00, por meio do Instituto Municipal do Meio Ambiente - IMAP, leva ao conhecimento dos interessados a realização do seguinte processo administrativo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**:

#### **I – Base Legal:**

- a)** Lei nº 14.133/2021, art. 74, Inciso V
- b)** Decreto Municipal nº 4203/2024

#### **II – Processo Administrativo nº 02/2025 IMAP**

#### **III – Inexigibilidade nº 02/2025 IMAP**

### **2. OBJETO:**

- 2.1. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA GARANTIR O FUNCIONAMENTO DO INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE - IMAP, LOCALIZADO À RUA JOSÉ GODRY, 65, CENTRO, PENHA-SC, COM APROXIMADAMENTE 114,54M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, COM CADASTRO IMOBILIÁRIO Nº 42976.**
- 2.2.** Considerando o aumento do quadro de funcionários, a disponibilidade de créditos orçamentários e a continuidade dos serviços prestados pelo IMAP, a locação de espaço maior, pelo período de 12 meses, vê-se como melhor alternativa ao erário.
- 2.3.** O valor da contratação é de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais) em doze meses.

### **3. JUSTIFICATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**



Considerando a necessidade do Instituto Municipal do Meio Ambiente de Penha em aumentar o espaço de trabalho e garantir a continuidade das atividades da sua sede, a inexigibilidade mostra-se como a alternativa mais viável e econômica para o prosseguimento das operações sem prejuízo para os servidores e cidadãos atendidos. O imóvel em questão, com uma área construída de aproximadamente 114,54 m², está devidamente registrado na matrícula 42.976, com toda a documentação regularizada, o que assegura a conformidade legal da locação.

A locação do imóvel justifica-se pela necessidade de se encontrar a solução mais adequada para a instalação do Instituto Municipal de Administração Pública (IMAP), considerando-se a ampliação de seu quadro de servidores, viabilizada por meio de concurso público já em andamento.

Inicialmente, foi realizada uma busca por imóveis pertencentes ao patrimônio do Governo, tendo sido constatada a inexistência de unidades disponíveis na região central. Diante dessa constatação, passou-se à análise de imóveis privados na mesma localidade, com o objetivo de identificar alternativas que atendessem às exigências institucionais.

A escolha do imóvel a ser locado fundamenta-se em sua singularidade, uma vez que apresenta características físicas e localização que o tornam indispensável para o atendimento às necessidades operacionais do IMAP.

#### **4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

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.

§ 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;

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.



## 5. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel selecionado está localizado na Rua José Godry, nº 65, Centro, Penha/SC.

A escolha da locação é estratégica, pois além de estar localizado em área acessível aos munícipes, o imóvel comportará toda a infraestrutura necessária para o funcionamento dos serviços, o que facilitará a gestão e assegurará que o atendimento ao público continue de forma eficiente e sem transtornos, tendo em vista a abertura de Concurso Público e posterior aumento do quadro efetivo do IMAP.

O imóvel pertence ao Sr. Gelson Gervásio Bins, inscrito sob o CPF nº 209.411.880-00.

## 6. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste processo de inexigibilidade correrão por conta do exercício de 2025:

**Dotação:** 412

**Órgão:** 91 - INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PENHA

**Unidade:** 1 - INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PENHA

**Ação:** 2136 – Funcionamento e Manutenção do Instituto do Meio Ambiente

**Vínculo:** 150070000000 - RECURSOS ORDINÁRIOS

**Subelemento:** 3339036150000000000 - Locação de imóveis

## 7. HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

### 8.1 PESSOA FÍSICA:

- a) Regularidade com a Fazenda Federal;
- b) Regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do interessado;
- c) Regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do interessado;
- d) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
- e) Matrícula atualizada do imóvel;



- f) Três avaliações do imóvel;
- g) Declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto específico requerido.

## 8. DISPOSIÇÕES FINAIS

**8.1** Para fins de garantir a ampla publicidade, este ato que autoriza a inexigibilidade de licitação, junto com os demais documentos mencionados neste Edital, será divulgado:

**I – Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP** (art. 176, III c/c parágrafo único da Lei Federal nº 14.133/2021);

**II – Página do Município de Penha;**

**III – Diário Oficial dos Municípios – DOM** (art. 176, parágrafo único, I, da Lei Federal nº 14.133/2021).

**8.2** As questões de correntes das previsões desta contratação que não possam ser dirimidas administrativamente serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Penha, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Município de Penha/SC, 13 de maio de 2025.

**Moacir Breithaupt**  
**Secretário Municipal de Administração e Finanças**



**ANEXO I**

**MINUTA DE CONTRATO**

**EDITAL**  
**PROCESSO LICITATÓRIO N.º 02/2025 - IMAP**  
**INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO n.º 02/2025 - IMAP**

**ANEXO I - MINUTA DE CONTRATO**

**TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO ENTRE O INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE – IMAP DE PENHA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FUNCIONAMENTO DA SEDE DA ENTIDADE, LOCALIZADO NA RUA JOSÉ GODRY, N.º 65, CENTRO, PENHA/SC.**

**CONTRATO N.º .../2025 de .../.../2025-IMAP**  
**PROCESSO LICITATÓRIO N.º 02/2025-IMAP**  
**MODALIDADE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N.º 02/2025-IMAP**  
**HOMOLOGADO EM .../.../2025**

Através do presente instrumento de Contrato de locação firmado entre o MUNICÍPIO DE PENHA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta Cidade, Avenida Nereu Ramos, n.º 190, inscrita no CNPJ sob n.º 83.102.327/0001-00, por meio do Instituto Municipal do Meio Ambiente - IMAP, neste ato representado pelo Secretário, Sr. Luiz Carlos Machado Matsuda Junior, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, o Sr. **Gelson Gervasio Bins**, inscrito sob o CPF n.º 207.411.880-00, denominado **LOCADOR**, firmam o presente instrumento mediante as seguintes cláusula contratuais:

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

1.1. O segundo nomeado, aqui chamado LOCADOR, loca ao primeiro um imóvel localizado na Rua José Godry n.º 65, Centro, Penha/SC, com aproximadamente 114,54m² de área construída e matrícula do imóvel n.º 42.976, para funcionamento das atividades do IMAP, do Município de Penha, de acordo com as condições estabelecidas no presente edital, anexos, justificativas e documentos do imóvel, parte integrante do presente processo.



1.2. Este contrato é vinculado ao edital da Inexigibilidade nº 002/2025, homologado em 00/00/2025.

## CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O período de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, iniciando-se em xx de abril de 2025, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**Parágrafo Primeiro:** As partes poderão convencionar, através de Termo aditivo, a prorrogação do prazo da locação, mediante notificação por escrito com antecedência mínima de até 30 (trinta) dias do término do prazo de locação.

## CLAUSULA TERCEIRA

3.1. O valor mensal da locação será de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 38.400,00 (trinta e oito mil e quatrocentos reais) em doze meses, valores estes, que o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** se compromete a pagar até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido.

**Parágrafo Primeiro:** As despesas referentes as faturas de energia elétrica, água, IPTU e coleta de lixo serão de responsabilidade exclusiva do **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**.

## CLAUSULA QUARTA

4.1. Este contrato correrá por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

**Dotação:** 412

**Órgão:** 91 - INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PENHA

**Unidade:** 1 - INSTITUTO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE DE PENHA

**Ação:** 2136 – Funcionamento e Manutenção do Instituto do Meio Ambiente

**Vínculo:** 150070000000 - RECURSOS ORDINÁRIOS

**Subelemento:** 33390361500000000000 - Locação de imóveis

## CLAUSULA QUINTA

5.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de conservação e funcionamento como pinturas, aparelhos sanitários, portas, fechaduras, trincos, vidraças, instalações elétricas, torneiras, portões e quaisquer outros componentes do imóvel, conforme vistoria, para assim, restituí-los quando findo ou



rescindido este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não realize a prorrogação da locação, fica estabelecido que a devolução das chaves será precedida de vistoria do imóvel, obrigando-se a devolução do mesmo com os devidos reparos/reformas que se fizerem necessários, bem como limpeza, a qual será realizada pelo **MUNICÍPIO**.

**Parágrafo Segundo:** Caso o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não restitua o imóvel no prazo contratual ou enquanto perdurar a realização dos reparos/reformas, pagará enquanto estiver na posse do mesmo, o aluguel mensal até a efetiva desocupação do imóvel objeto deste instrumento, sem prejuízo de quaisquer multas.

#### **CLAUSULA SEXTA**

6.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** desde já faculta à **LOCADORA** ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel locado comunicando sempre com antecedência de 5 (cinco) dias.

#### **CLAUSULA SÉTIMA**

7.1. O **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** não poderá sublocar nem emprestar o imóvel no todo ou em parte, sem consentimento por escrito da **LOCADORA**.

#### **CLÁUSULA OITAVA**

8.1. Os contraentes expressam sua sujeição às cláusulas contratuais, à Lei nº 14.133/21 e posteriores alterações, bem como demais legislações subsidiariamente aplicáveis.

#### **CLAUSULA NONA**

9.1. Em caso de falecimento de qualquer parte Contratante, os herdeiros ou representante da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até o seu término.

#### **CLAUSULA DÉCIMA**

10.1. Estabelecem as partes que, para renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, findo este prazo, considera-se como desinteressante para o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO**, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves à **LOCADORA**, impreterivelmente no dia do vencimento do contrato.

#### **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**



**11.1. Este contrato poderá ser alterado:**

I - unilateralmente pela Administração:

a) quando houver modificação do projeto ou das especificações, para melhor adequação técnica a seus objetivos;

b) quando for necessária a modificação do valor contratual em decorrência de acréscimo ou diminuição quantitativa de seu objeto, nos limites permitidos por esta Lei;

II - por acordo entre as partes:

a) quando conveniente a substituição da garantia de execução;

b) quando necessária a modificação do regime de execução da obra ou do serviço, bem como do modo de fornecimento, em face de verificação técnica da inaplicabilidade dos termos contratuais originários;

c) quando necessária a modificação da forma de pagamento por imposição de circunstâncias supervenientes, mantido o valor inicial atualizado e vedada a antecipação do pagamento em relação ao cronograma financeiro fixado sem a correspondente contraprestação de fornecimento de bens ou execução de obra ou serviço;

d) para restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

**12.1.** Quaisquer tributos ou encargos legais, criados, alterados ou extintos após a assinatura do presente instrumento, de comprovada repercussão nos preços ora contratados, implicarão a revisão destes para mais ou para menos, conforme o caso.

**13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

**13.1.** Havendo alteração unilateral do presente contrato que aumente os encargos da **CONTRATADA**, o **CONTRATANTE** poderá restabelecer por aditamento, o equilíbrio econômico-financeiro inicial.

**14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**



**14.1** O presente contrato poderá ser rescindido quando da ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 137 da Lei n.º 14.133/21, no que couber.

**14.2** Nos casos de rescisão, previstos nos artigo 137, da Lei n. 14.133/21, sujeita-se a empresa contratada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato.

**14.3** Os casos omissos a este contrato, serão tratados de acordo ao disposto na Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

## **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA**

**15.1.** As partes elegem o foro da Comarca de Penha/SC, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as controvérsias oriundas da execução do presente instrumento.

**15.2.** E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, para que possa produzir os seus legais e esperados efeitos.

**Penha/SC, 07 de maio de 2025.**

Luiz Carlos Machado Matsuda Junior  
Superintendente do IMAP  
LOCATÁRIO

Gelson Gervasio Bins  
CPF: 209.411.880-00  
LOCADOR

