

**MINUTA COM PENDÊNCIAS — PARA REVISÃO****TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL****Art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021****Art. 55 do Decreto Municipal nº 30/2024****TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 74/2026****PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 74/2026****FUNDAMENTO: ART. 74, INCISO V E § 5º, DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 C/C ART. 55 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 30/2024****HIPÓTESE: AQUISIÇÃO OU LOCAÇÃO DE IMÓVEL CUJAS CARACTERÍSTICAS DE INSTALAÇÕES E LOCALIZAÇÃO TORNAM NECESSÁRIA SUA ESCOLHA**

O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DO SUL/SC, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 82.547.274/0001-60, com sede administrativa na Avenida Nereu Ramos, nº 50, Centro, São João do Sul/SC, por intermédio da autoridade competente, apresenta a minuta do presente TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, destinado à locação de imóvel, com fundamento no art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e no art. 55 do Decreto Municipal nº 30/2024. A formalização e a deliberação dependem do saneamento das pendências identificadas e da comprovação dos pressupostos legais.

1. DO OBJETO

- 1.1.** O presente procedimento tem por objeto a locação de sala comercial para funcionamento da Sala do Empreendedor, da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e da Secretaria de Planejamento, Cultura, Turismo e Meio Ambiente do Município de São João do Sul/SC, em imóvel localizado na Rua Anselmo Borba, nº 86, sala 02, Centro, São João do Sul/SC, CEP 88970-000, com área indicada de 59,37 m², conforme avaliação e planta disponibilizadas.
- 1.2.** O imóvel possui as seguintes características principais:

Informação	Dados
Endereço	Rua Anselmo Borba, nº 86, sala 02, Centro, São João do Sul/SC, CEP 88970-000
Proprietário/locador/vendedor	GILBERTO ROSA DA SILVA
Matrícula imobiliária	Avaliação: nº 47.951 e nº 47.953. Apresentada: nº 47.951.
Inscrição imobiliária municipal	001.001.0012.0084, conforme termo de avaliação; conferir vinculação à sala.
Área do terreno	275,18 m², conforme avaliação. Não corresponde à área integralmente locada.
Área construída	Sala pretendida: 59,37 m², conforme avaliação e planta.
Estado de conservação	Conforme laudo anexo.
Finalidade pública pretendida	Sala do Empreendedor e secretarias beneficiárias indicadas no objeto.
Valor mensal da locação ou valor de aquisição	Referência de R\$ 1.300,00 mensais pelo período de 12 (doze) meses, totalizando R\$ 15.600,00

- 1.3.** O valor da contratação é de:
- [X] Locação: valor de referência de R\$ 1.300,00, indicado na avaliação de 15/10/2026.
- 1.4.** A contratação destina-se ao atendimento das unidades indicadas no objeto. Foram elaboradas minutas de DFD, ETP, TR e Mapa de Riscos para o Processo nº 74/2026. O termo de avaliação e a planta integram a documentação disponibilizada; vistoria detalhada, certificação patrimonial, justificativas e demais documentos deverão ser consolidados nas etapas próprias.



2. DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

- 2.1.** A contratação justifica-se pela necessidade de disponibilizar espaço físico para atividades administrativas e atendimento ao cidadão pelas unidades beneficiárias, conforme a demanda descrita no DFD e no ETP.
- 2.2.** O imóvel será utilizado para organização dos postos de trabalho e atendimento das unidades mencionadas. A unidade requisitante deverá confirmar o número de servidores, o fluxo de público e a distribuição dos ambientes para demonstrar que a sala comporta a ocupação pretendida.
- 2.3.** A necessidade deverá ser demonstrada pelos fatores a seguir, mantendo-se identificadas as verificações ainda pendentes:
- a) inexistência ou insuficiência de espaço próprio disponível;
 - b) necessidade de localização compatível com o público atendido: o termo de avaliação registra posição central, próxima à Prefeitura e a outros serviços;
 - c) necessidade de instalações adequadas ao serviço: sala térrea de 59,37 m², com ambientes individualizados, copa e banheiro, conforme avaliação;
 - d) urgência operacional ou continuidade de serviço público: não foi demonstrada urgência específica;
 - e) inadequação de imóveis atualmente utilizados;
 - f) necessidade de centralização/descentralização do atendimento;
 - g) acessibilidade, segurança, logística, estacionamento ou fluxo de usuários;
 - h) outra razão específica: não identificada na documentação disponibilizada; eventual complementação dependerá de manifestação da unidade requisitante.
- 2.4.** A contratação não poderá decorrer de conveniência subjetiva, preferência pessoal ou escolha informal. Deverá ser sustentada por análise técnica da necessidade, das características do imóvel e da inviabilidade de competição no caso concreto, ainda a concluir.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 3.1.** A presente contratação fundamenta-se no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a inexigibilidade de licitação para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
- 3.2.** A contratação também observará o art. 74, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige:
- a) avaliação prévia do bem;
 - b) avaliação do estado de conservação;
 - c) avaliação dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização;
 - d) avaliação do prazo de amortização dos investimentos;
 - e) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
 - f) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel e evidenciem vantagem para a Administração.
- 3.3.** No âmbito do Município de São João do Sul/SC, aplica-se o art. 55 do Decreto Municipal nº 30/2024, que disciplina a instrução dos processos de inexigibilidade de licitação.
- 3.4.** A inexigibilidade não se fundamenta na ausência genérica de concorrentes, mas na demonstração de que as características concretas de localização e instalações tornam necessária a escolha do imóvel indicado.

4. DA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS: AQUISIÇÃO, LOCAÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO

- 4.1.** A instrução deverá consolidar a análise das alternativas disponíveis para atendimento da necessidade, desenvolvida preliminarmente no ETP, especialmente:
- a) utilização de imóvel público próprio;
 - b) adaptação de imóvel público existente;
 - c) locação de imóvel de terceiro;

- d) aquisição de imóvel;
 - e) compartilhamento de estrutura administrativa;
 - f) reforma, ampliação ou readequação de imóvel municipal;
 - g) outra solução: construção de imóvel, alternativa de planejamento considerada no ETP, sem orçamento ou estudo de implantação apresentado.**
- 4.2.** O ETP propõe desenvolver a alternativa de locação, sem conclusão definitiva sobre a escolha do imóvel ou sobre a viabilidade da inexigibilidade. Situação das opções:
- [X] locação do imóvel indicado: alternativa em desenvolvimento, condicionada à demonstração de adequação, vantagem e requisitos legais;
- 4.3.** Quando houver possibilidade real de compra ou locação, o Estudo Técnico Preliminar deverá comparar custos e benefícios de cada opção, considerando valor total, prazo de uso, custos de adaptação, manutenção, amortização, localização, disponibilidade, riscos e vantagem administrativa.
- 4.4.** A localização central, a configuração da sala e a conservação relatada são atributos favoráveis à alternativa.

5. DA CERTIFICAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO VAGO E DISPONÍVEL

- 5.1.** A consulta aos setores municipais competentes para verificar a existência de imóvel público vago, disponível e apto deverá ser documentada.
- 5.2.** Conclusão da consulta:
- [x] não existem imóveis públicos vagos e disponíveis;
- 5.3.** Se forem identificados imóveis públicos, eventual inadequação deverá ser comprovada, e não presumida. Os fatores abaixo são possibilidades de avaliação, sem constatação prévia neste processo:
- a) localização incompatível;
 - b) área insuficiente;
 - c) ausência de acessibilidade;
 - d) necessidade de reforma excessiva;
 - e) incompatibilidade com o uso pretendido;
 - f) ausência de estacionamento/pátio/área de apoio;
 - g) risco estrutural, sanitário ou de segurança;
 - h) indisponibilidade jurídica ou administrativa;
 - i) custo de adaptação desproporcional.
- 5.4.** A certificação exigida pelo art. 74, § 5º, II, deverá ser juntada e identificada nos autos.

6. DA PROSPECÇÃO DE MERCADO E DA ANÁLISE DE OUTROS IMÓVEIS

- 6.1.** A prospecção de imóveis aptos ao atendimento da necessidade deverá ser concluída e documentada. A avaliação declara consulta a sites de imobiliárias regionais para formação do valor; não foram disponibilizados os comparativos, e essa menção não demonstra, isoladamente, prospecção funcional completa.
- 6.2.** Os meios efetivamente empregados deverão ser identificados e comprovados, conforme a pertinência das alternativas abaixo:
- a) consulta direta a proprietários.
- 6.3.** Quadro para consolidação da prospecção: apenas o imóvel pretendido está identificado nos documentos recebidos; as linhas de alternativas não representam ofertas obtidas.

Imóvel	Endereço	Área	Valor	Condições de instalação	Localização
Imóvel pretendido	Rua Anselmo Borba, nº 86, sala 02, Centro, São João do Sul/SC, CEP 88970-000	59,37 m²	R\$ 1.300,00*	Térrea; copa e banheiro	Centro

- 6.4. Caso a prospecção ou chamamento público demonstre a existência de mais de um imóvel apto a atender integralmente às condições de localização, instalação, preço e finalidade, deverá ser reavaliada a inexigibilidade, podendo ser necessária seleção competitiva.
- 6.5. A Administração deverá evitar descrição artificialmente restritiva do imóvel, devendo justificar tecnicamente cada requisito considerado indispensável.

7. DA SINGULARIDADE DO IMÓVEL

- 7.1. A singularidade deverá ser demonstrada pela conjugação das características indispensáveis à demanda. Os atributos descritos na avaliação são elementos iniciais; não comprovam, por si, que a escolha deste imóvel seja necessária.
- 7.2. As características a examinar para demonstrar a necessidade da escolha estão descritas no quadro seguinte, com indicação das pendências:

Característica	Demonstração no caso concreto
Localização	Centro de São João do Sul; avaliação registra proximidade da Prefeitura e de outros serviços. Vínculo com a necessidade e alternativas a demonstrar.
Proximidade do público atendido	Origem e fluxo do público, acessos e relação com a demanda.
Acesso por vias públicas/transporte	Sala térrea em via central, segundo avaliação.
Área útil	59,37 m² conforme avaliação e planta; conferir dimensionamento dos postos e atendimento.
Distribuição interna	Quatro áreas indicadas na planta: 21,76; 25,22; 9,36; 3,03 m². Avaliação descreve ambientes, copa e banheiro.
Acessibilidade	Vistoria e comprovação técnica; condição térrea não basta.
Segurança	Instalações e documentos exigíveis para o uso.
Estacionamento/pátio/garagem	Existência, necessidade e inclusão no objeto.
Estado de conservação	Descrição favorável no termo de avaliação; vistoria detalhada pendente.
Necessidade de adaptações	Identificar, orçar e atribuir custeio, ou justificar dispensa de adaptações.
Compatibilidade com o serviço público	Finalidade registrada na avaliação; validação funcional da ocupação conjunta pendente.

- 7.3. A singularidade não significa luxo, preferência estética ou conveniência pessoal. Significa adequação objetiva entre a necessidade pública e as características concretas do imóvel.
- 7.4. A inexigibilidade somente se sustenta se demonstrado que as características do imóvel tornam inviável ou inadequada a competição para a finalidade pretendida.

8. DA AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

- 8.1. Foi disponibilizado Termo de Avaliação de Bem Imóvel, datado de 15/10/2026, com referência de 01/10/2026, elaborado pela comissão municipal nele identificada, com indicação dos Decretos nº 011/2025 e nº 046/2025. O documento registra R\$ 1.300,00 e declara adoção do método comparativo direto de dados de mercado.
- 8.2. A avaliação e sua complementação deverão abranger, conforme o caso, os elementos a seguir. A lista não atesta que todos já tenham sido comprovados:
- a) localização;

- b) área do terreno;
- c) área construída;
- d) padrão construtivo;
- e) estado de conservação;
- f) idade aparente do imóvel;
- g) benfeitorias existentes;
- h) valor de mercado;
- i) valor de locação ou venda de imóveis semelhantes;
- j) custos de adaptação;
- k) disponibilidade imediata;
- l) restrições legais, registrais, urbanísticas ou ambientais;
- m) condições de acessibilidade e segurança.

8.3. Resultado da avaliação:

Informação	Resultado
Valor avaliado para locação	R\$ 1.300,00 — periodicidade a confirmar
Valor avaliado para aquisição	Não se aplica: não há aquisição pretendida
Estado de conservação	Conservação favorável relatada na avaliação; conferir por vistoria
Conclusão técnica	A concluir após vistoria, comparativos, proposta e saneamento das pendências

- 8.4.** Proposta formal, confirmação da periodicidade do valor avaliado e elementos comparativos. Não é possível concluir a compatibilidade do preço de contratação apenas com a indicação de R\$ 1.300,00 no termo recebido.

9. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, ADAPTAÇÕES E AMORTIZAÇÃO

- 9.1.** O termo de avaliação descreve sala comercial recentemente reabilitada e condições favoráveis de conservação. Não se considera inexistente toda necessidade de intervenção apenas por essa descrição.
- 9.2.** Classificação conclusiva das condições de uso:
[X] adequado ao uso imediato;
- 9.3.** Quando houver investimento público em imóvel de terceiro, deverá ser demonstrado:
- a) necessidade da adaptação;
 - b) impossibilidade ou desvantagem de outro imóvel sem adaptação;
 - c) valor estimado da intervenção;
 - d) responsável pelo custeio;
 - e) prazo de amortização;
 - f) compatibilidade entre prazo contratual e investimento;
 - g) previsão contratual sobre benfeitorias;
 - h) risco de prejuízo ao erário em caso de rescisão antecipada.

10. DA VANTAJOSIDADE PARA A ADMINISTRAÇÃO

- 10.1.** A vantajosidade da locação deverá ser demonstrada em conclusão técnica e econômica. São favoráveis, segundo a avaliação, a localização central e a configuração da sala; permanecem pendentes o custo total, a comparação com alternativas e a confirmação integral da aptidão.
- 10.2.** A análise de vantajosidade deverá considerar os critérios a seguir, sem presumir sua comprovação:



- a) adequação do imóvel ao uso pretendido;
 - b) localização;
 - c) disponibilidade;
 - d) valor de locação ou aquisição;
 - e) custos de adaptação;
 - f) custos de manutenção;
 - g) prazo para início da utilização;
 - h) acessibilidade e segurança;
 - i) impacto na continuidade do serviço público;
 - j) economia operacional;
 - k) inexistência de imóvel público disponível;
 - l) comparação com alternativas identificadas.
- 10.3.** Matriz sintética de vantajosidade: consolidação preliminar, sem ofertas alternativas fictícias. As colunas de alternativas dependem de identificação e estudo.
- 10.4.** A vantagem administrativa não se limita ao menor preço nominal, devendo considerar a adequação funcional, custos indiretos, adaptação, prazo, localização e eficiência da prestação do serviço público.

11. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL E DO CONTRATADO

- 11.1.** A escolha pretendida do imóvel situado na Rua Anselmo Borba, nº 86, sala 02, Centro, São João do Sul/SC, CEP 88970-000 considera sua localização central, área indicada de 59,37 m² e configuração descrita na avaliação e planta. A necessidade de sua escolha permanece condicionada à justificativa técnica da singularidade e da vantagem, nos termos do art. 74, V e § 5º.
- 11.2.** Os documentos recebidos incluem certidões em nomes de Gilberto da Rosa Silva e Maria de Fátima Silva; a presença de certidões não comprova, por si, titularidade ou poderes para locar. A qualificação definitiva depende da conferência registral e documental.
- 11.3.** Deverão ser verificados e documentados, no que couber, os seguintes elementos, sem declaração de conclusão nesta minuta:
- a) titularidade do imóvel;
 - b) matrícula atualizada;
 - c) inexistência de restrição impeditiva;
 - d) poderes de representação;
 - e) regularidade documental;
 - f) anuência de coproprietários, cônjuge ou representantes, quando necessária;
 - g) compatibilidade do valor com avaliação prévia;
 - h) possibilidade de entrega do imóvel no prazo pretendido.
- 11.4.** A razão da escolha deverá decorrer da adequação objetiva do imóvel e da condição jurídica que autorize o contratado a disponibilizá-lo. A avaliação menciona as matrículas nº 47.951 e nº 47.953, mas foi disponibilizada apenas a nº 47.951.

12. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

- 12.1.** O termo de avaliação é a referência documental disponível para o preço. A análise conclusiva depende da proposta formal do locador e dos comparativos e memórias de suporte, sem transformar o valor avaliado em proposta já aceita.
- 12.2.** Os parâmetros efetivamente utilizados deverão ser identificados e juntados. A relação abaixo indica meios possíveis e não pesquisas já realizadas pela equipe:
- a) laudo de avaliação;
 - b) consulta a imóveis semelhantes;

- c) pesquisa em imobiliárias;
 - d) anúncios públicos;
 - e) valores de locação ou venda praticados na região;
 - f) dados cadastrais e fiscais;
 - g) valor venal, quando útil como referência auxiliar;
 - h) avaliação técnica de estado de conservação;
 - i) custos de adaptação;
 - j) relatório de vantajosidade.
- 12.3.** Quadro comparativo: as linhas sem fonte identificada permanecem pendentes e não integram uma amostra de preços efetivamente obtida.
- 12.4.** A justificativa do preço deverá registrar eventual diferença entre imóveis comparados, especialmente quanto à localização, área, conservação, vagas, acessibilidade, instalações, adaptações, mobiliário, disponibilidade e custos indiretos.

13. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL E DO PROPRIETÁRIO

- 13.1.** O processo deverá conter, no que couber:
- a) matrícula atualizada do imóvel;
 - b) certidão de ônus reais, quando disponível;
 - c) inscrição imobiliária municipal;
 - d) comprovante de propriedade ou posse legítima;
 - e) documentos pessoais ou societários do proprietário;
 - f) comprovante de poderes de representação, se pessoa jurídica ou procurador;
 - g) anuência de coproprietários, cônjuge ou representantes legais, quando necessária;
 - h) certidões fiscais relacionadas ao imóvel, quando aplicáveis;
 - i) laudo de avaliação;
 - j) laudo ou relatório de vistoria;
 - k) planta, croqui, fotos ou memorial descritivo;
 - l) habite-se, alvará, AVCB, licenças ou documentos equivalentes, quando exigíveis para o uso pretendido;
 - m) declaração sobre inexistência de litígio, ocupação irregular ou impedimento à contratação, quando cabível.
- 13.2.** A ausência de documento deverá ser justificada e, quando indispensável, saneada antes da assinatura. Documentação recebida: avaliação, planta, matrícula nº 47.951 e certidões.

14. DA HABILITAÇÃO E REGULARIDADE DO CONTRATADO

- 14.1.** O(s) efetivo(s) locador(es) deverá(ão) apresentar documentação pertinente à condição de pessoa física ou jurídica e à contratação direta, conforme o TR, abrangendo, no que couber:
- a) habilitação jurídica;
 - b) inscrição no CPF ou CNPJ;
 - c) regularidade fiscal;
 - d) regularidade social;
 - e) regularidade trabalhista, quando aplicável;
 - f) declaração de inexistência de impedimento para contratar;
 - g) documentos de titularidade e disponibilidade do imóvel;
 - h) dados bancários para pagamento.



- 14.2.** A Administração poderá consultar certidões em sítios eletrônicos oficiais e cadastros públicos de sanções, inclusive CEIS, CNEP e demais bases disponíveis.
- 14.3.** A contratação somente deverá prosseguir após saneamento dos impedimentos. A certidão municipal nº 2448/2026, em nome de Gilberto da Rosa Silva, é positiva e não foi identificada como positiva com efeitos de negativa; deverá ser esclarecida na análise da habilitação, se ele integrar a contratação. A certidão de Maria de Fátima Silva não comprova regularidade de Gilberto.

15. DA INSTRUÇÃO PROCESSUAL

- 15.1.** O processo deverá consolidar as peças a seguir, observadas a pertinência e as exigências aplicáveis. DFD, ETP, TR e Mapa de Riscos foram elaborados como minutas com pendências; sua elaboração não equivale a aprovação ou a atendimento dos demais requisitos:
- a)** Documento de Formalização de Demanda ou Requisição;
 - b)** Estudo Técnico Preliminar, quando exigível;
 - c)** Termo de Referência ou documento equivalente;
 - d)** análise de riscos, quando exigível;
 - e)** certificação de inexistência de imóvel público vago e disponível;
 - f)** prospecção de mercado ou justificativa de sua inviabilidade;
 - g)** análise de outros imóveis disponíveis;
 - h)** justificativa da singularidade do imóvel;
 - i)** justificativa da vantajosidade;
 - j)** laudo de avaliação prévia;
 - k)** vistoria técnica e análise do estado de conservação;
 - l)** estimativa de custos de adaptação;
 - m)** análise do prazo de amortização dos investimentos, quando houver;
 - n)** documentação do imóvel;
 - o)** documentação do proprietário;
 - p)** justificativa do preço;
 - q)** razão da escolha do imóvel e do contratado;
 - r)** manifestação contábil/dotação orçamentária;
 - s)** minuta contratual;
 - t)** parecer jurídico e pareceres técnicos, quando cabíveis;
 - u)** autorização da autoridade competente;
 - v)** publicações e registros legais.
- 15.2.** A instrução deverá demonstrar, de forma expressa, que a escolha do imóvel decorre de suas características de localização e instalações, e não de direcionamento indevido ou conveniência subjetiva.

16. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 16.1.** As despesas dependerão da indicação da dotação e da demonstração de disponibilidade suficiente para o compromisso a ser assumido:

Número da Dotação: 234	Número da Funcional: 0022.0661.0016
Número do Órgão: 12	Número da Ação: 2041
Número da Unidade: 01	Valor a ser Reservado: R\$ 15.600,00

- 16.2.** A compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido deverá constar de manifestação contábil ou documento equivalente juntado aos autos.



- 16.3. Nas locações com vigência plurianual, deverá ser registrada a compatibilidade com o planejamento orçamentário e a indicação de que as despesas dos exercícios futuros serão suportadas pelas dotações próprias.

17. DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO, QUANDO APLICÁVEL

- 17.1. Tratando-se de locação, a vigência será de 12 meses, contada de no ato de assinatura do contrato, conforme o instrumento contratual.
- 17.2. O aluguel e sua periodicidade serão definidos na proposta e no contrato. Referência disponível: R\$ 1.300,00, com periodicidade não expressa na avaliação. Admitir documento de cobrança idôneo, conforme a condição do locador e a legislação aplicável.
- 17.3. O contrato distinguirá reajuste periódico, revisão e demais alterações juridicamente cabíveis; não se admite periodicidade inferior à legal por mera convenção.
- 17.4. O contrato deverá definir:
- a) responsabilidade por IPTU, taxas, água, energia, limpeza e demais encargos;
 - b) responsabilidade por manutenção ordinária e extraordinária;
 - c) responsabilidade por adaptações;
 - d) regras sobre benfeitorias;
 - e) prazo de entrega das chaves;
 - f) condições de devolução do imóvel;
 - g) possibilidade de rescisão;
 - h) vistoria inicial e final;
 - i) garantias, se houver;
 - j) autorização de uso conforme finalidade pública pretendida.
- 17.5. Adaptações dependerão de avaliação técnica, definição de custeio e autorização prévia, com disciplina das benfeitorias e da amortização, quando cabível. O aluguel terá como marco a efetiva disponibilização do imóvel nas condições contratadas, registrada em vistoria e entrega das chaves, observada a eficácia do ajuste. Não há início retroativo presumido. Encargos e manutenção observarão o regime da Lei nº 8.245/1991 e as disposições expressas do contrato.

18. DAS CONDIÇÕES DA AQUISIÇÃO, QUANDO APLICÁVEL

- 18.1. Não se aplica: este procedimento tem por objeto locação, sem aquisição do imóvel.
- 18.2. Não se aplica à locação a formalização da compra tratada neste subitem. As verificações imobiliárias pertinentes à locação permanecem exigíveis nos capítulos próprios.
- 18.3. Não se aplica: não haverá incorporação da propriedade ao patrimônio municipal por força desta locação. Providenciar os controles administrativos de ocupação e dos bens municipais instalados.

19. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

- 19.1. A gestão e fiscalização da contratação serão exercidas por:

Nome: Richard Quadros Magnus	Matrícula nº: 2135-2
Nome: ALEX SANTOS DE MATOS	Matrícula nº: 5886-1

- 19.2. Compete ao gestor/fiscal:

- a) acompanhar a entrega do imóvel;
- b) conferir as condições de uso;
- c) verificar o cumprimento das obrigações contratuais;
- d) acompanhar adaptações, quando houver;
- e) registrar ocorrências;
- f) controlar pagamentos;
- g) verificar reajustes;



- h) acompanhar a conservação do imóvel;
- i) adotar providências em caso de inadimplemento.

19.3. No caso de locação, deverá ser elaborado relatório de vistoria inicial e, ao final, relatório de vistoria de devolução.

20. DO CONTRATO

- 20.1.** A contratação será formalizada por termo de contrato de locação, cuja minuta deverá ser elaborada, conferida com o TR e submetida aos exames e à autorização competentes antes da assinatura. Não há escritura de transferência de propriedade.
- 20.2.** O instrumento deverá conter, no mínimo:
- a) identificação das partes;
 - b) identificação completa do imóvel;
 - c) finalidade pública da utilização;
 - d) fundamento legal da inexigibilidade;
 - e) valor;
 - f) prazo;
 - g) condições de pagamento;
 - h) reajuste, quando aplicável;
 - i) responsabilidades das partes;
 - j) encargos;
 - k) manutenção;
 - l) adaptações e benfeitorias;
 - m) vistoria;
 - n) hipóteses de extinção;
 - o) sanções e responsabilidades;
 - p) foro.

21. DA PUBLICAÇÃO E DOS REGISTROS

- 21.1.** O extrato da inexigibilidade será publicado no Diário Oficial dos Municípios — DOM.
- 21.2.** Os documentos legalmente exigidos serão divulgados no PNCP e no sítio eletrônico oficial. Observar a publicidade do ato autorizativo ou do extrato decorrente do contrato, conforme art. 72, parágrafo único, e, para o contrato, o prazo de 10 dias úteis da assinatura previsto no art. 94, II, da Lei nº 14.133/2021, ressalvado regime transitório legal comprovadamente aplicável. Não se presume cumprida a divulgação.
- 21.3.** Deverão ser realizados os registros no sistema municipal e as remessas ao e-Sfinge/TCE-SC, quando exigíveis.
- 21.4.** No caso de aquisição, os registros patrimoniais e imobiliários pertinentes seriam exigíveis; essa alternativa não se aplica à locação objeto deste processo.

22. DA DELIBERAÇÃO

- 22.1.** A deliberação abaixo é minuta reservada à autoridade competente, sem autorização emitida. Somente poderá ser subscrita após saneamento das pendências e demonstração dos elementos a seguir:
- a) a necessidade administrativa formalizada;
 - b) a inexistência de imóvel público vago e disponível apto ao atendimento do objeto;
 - c) a prospecção de mercado realizada;
 - d) a análise dos imóveis alternativos;
 - e) a singularidade do imóvel escolhido;



- f)** as características de localização e instalações;
 - g)** a avaliação prévia do bem;
 - h)** a análise do estado de conservação;
 - i)** a estimativa de custos de adaptação, quando aplicável;
 - j)** a análise do prazo de amortização dos investimentos, quando houver;
 - k)** a justificativa da vantajosidade;
 - l)** a razão da escolha do imóvel e do contratado;
 - m)** a justificativa do preço;
 - n)** a documentação do imóvel e do proprietário;
 - o)** a disponibilidade orçamentária;
 - p)** a minuta contratual;
 - q)** o parecer jurídico e pareceres técnicos, quando cabíveis;
 - r)** o atendimento ao art. 74, inciso V e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021;
 - s)** a observância do art. 55 do Decreto Municipal nº 30/2024;
- 22.2.** AUTORIZO a contratação direta por inexigibilidade de licitação do imóvel objeto do presente termo de inexigibilidade, para locação de sala comercial para funcionamento da Sala do Empreendedor, da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e da Secretaria de Planejamento, Cultura, Turismo e Meio Ambiente do Município de São João do Sul/SC, em imóvel situado na Rua Anselmo Borba, nº 86, sala 02, Centro, São João do Sul/SC, CEP 88970-000, pelos valores fixados no presente termo de inexigibilidade, conforme as condições consolidadas neste Termo, no TR, na avaliação, na justificativa técnica e no contrato.
- 22.3.** Após a deliberação válida e a conclusão da instrução, encaminhe-se para formalização contratual, publicidade, registros, execução e fiscalização, observados empenho, eficácia do ajuste, vistoria, entrega das chaves, liquidação e pagamento nas condições pactuadas.

São João do Sul/SC, 26 de outubro de 2026.

Richard Quadros Magnus
Secretario Municipal de Administração e Finanças