



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 039/PMT/2026
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 015/PMT/2026

1. DO OBJETO:

1.1. Locação de imóvel urbano, situado na Rua Florianópolis, nº 106, Centro, Tijucas/SC, destinado à instalação e funcionamento da Casa da Cidadania, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Administração do Município de Tijucas/SC.

1.2. A locação compreenderá o uso integral do imóvel, com suas instalações, edificações, benfeitorias permanentes e infraestrutura existente, devendo o bem, apresentar condições adequadas de habitabilidade, segurança, acessibilidade, salubridade e regularidade jurídica, aptas ao pleno desenvolvimento das atividades administrativas e de atendimento ao público.

1.3. O imóvel deverá atender às necessidades institucionais da Casa da Cidadania, possibilitando a adequada acomodação de servidores, usuários e equipamentos, observadas as exigências legais e normativas aplicáveis, especialmente quanto às normas de acessibilidade (Lei nº 13.146/2015), segurança predial e legislação urbanística municipal.

1.4. A contratação será formalizada nos termos da Lei nº 14.133/2021, mediante procedimento compatível com a natureza da locação de imóvel, considerando a inviabilidade de competição quando caracterizada a singularidade do bem e sua adequação às necessidades da Administração.

2. JUSTIFICATIVA:

2.1. A Casa da Cidadania desempenha papel estratégico na centralização e facilitação do acesso dos munícipes a serviços administrativos, emissão de documentos, orientações e demais atendimentos de interesse público, contribuindo para a eficiência da gestão municipal e para a melhoria da qualidade do atendimento à comunidade.

2.2. A escolha do imóvel situado na Rua Florianópolis, nº 106, Centro, Tijucas/SC, justifica-se em razão de sua localização estratégica, em área central e de fácil acesso à população, favorecendo o deslocamento dos usuários, inclusive por transporte coletivo, além de estar inserido em região com infraestrutura urbana consolidada.

2.3. Ademais, o imóvel apresenta características físicas compatíveis com as necessidades da Administração, tais como dimensionamento adequado dos ambientes, possibilidade de organização de recepção e salas de atendimento, instalações sanitárias, áreas administrativas e condições estruturais que permitem o regular funcionamento das atividades pretendidas.

2.4. Tal contexto justifica a adoção da inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, que admite a contratação direta nos casos de locação de imóvel cuja localização e condições tornem necessária a sua escolha específica.

2.5. Além de atender aos critérios técnicos e funcionais da Administração, a solução apresenta vantajosidade econômica, com valor de locação compatível com os preços praticados no mercado local e proporcional à estrutura oferecida, representando um uso racional dos recursos públicos.

3. CONTRATADA:

3.1. VALÉRIA SILVA ANDRADE inscrita no CPF nº 853.183.459-72 residente na Rua Otávio Melim, nº 297, Bairro XV de Novembro, no Município de Tijucas/SC, CEP: 88.200-000.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

4. DO OBJETIVO:

4.1. A presente contratação tem por objetivo viabilizar a locação de imóvel adequado à instalação e ao pleno funcionamento da Casa da Cidadania, vinculada à Secretaria Municipal de Administração do Município de Tijucas/SC, assegurando estrutura física compatível com as atividades administrativas e de atendimento ao público ali desenvolvido.

4.2. Busca-se garantir espaço que atenda às necessidades institucionais do Município, proporcionando:

4.2.1. Condições adequadas de atendimento à população, com conforto, segurança e acessibilidade;

4.2.2. Ambiente funcional para organização dos setores e fluxos de trabalho;

4.2.3. Infraestrutura mínima necessária ao desempenho das atividades administrativas;

4.2.4. Localização estratégica que favoreça o acesso dos munícipes aos serviços públicos;

4.2.5. Continuidade e eficiência na prestação dos serviços ofertados pela Casa da Cidadania.

4.3. O objetivo da locação está alinhado ao interesse público, à melhoria da qualidade do atendimento ao cidadão e ao fortalecimento da gestão administrativa municipal, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

5. DO DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS/OBJETOS:

ITEM	QTD	UND	DESCRIÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	32	MESES	Locação de imóvel, situado na Rua Florianópolis, nº 106, Centro, Tijucas/SC, destinado à instalação e funcionamento da Casa da Cidadania, vinculado à Secretaria Municipal de Administração.	R\$3.300,00	R\$105.600,00

6. DO VALOR ESTIMADO/PRETENDIDO:

6.1. O valor estimado para a presente contratação foi definido com base em pesquisa de mercado, considerando os valores praticados para locação de imóveis com características semelhantes, especialmente quanto à localização, metragem, estado de conservação, infraestrutura disponível e aptidão para instalação de órgão público, na região central do Município de Tijucas/SC.

6.2. Para a composição do valor estimado, foram analisadas referências de preços obtidas junto ao mercado imobiliário local, juntamente com a avaliação da COMVAT, observando-se os princípios da razoabilidade, economicidade e compatibilidade com os preços de mercado. A análise contemplou, ainda, a capacidade orçamentária do Município e a previsão de despesas contínuas decorrentes da contratação.

6.3. Dessa forma, o valor estimado reflete o preço médio praticado no mercado para o objeto em questão, mostrando-se adequado e suficiente para garantir a contratação pretendida, sem prejuízo ao erário, atendendo ao interesse público e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

7. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO:

7.1. O presente contrato terá vigência de **32 (trinta e dois) meses**, com início em 15 de abril, após o encerramento do prazo do contrato nº 48/PMT/2020, contados a partir da referida data, condicionada à efetiva disponibilização do imóvel em plenas condições de uso pela Administração, devidamente atestadas pela fiscalização contratual.

7.2. O prazo contratual poderá ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, desde que comprovada a manutenção da necessidade administrativa, a vantajosidade da contratação, a compatibilidade do valor com os preços de mercado e a existência de dotação orçamentária suficiente, nos termos do art. 107 da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.3. A prorrogação ficará condicionada, ainda, ao cumprimento satisfatório das obrigações contratuais pelo contratado e à manifestação expressa do interesse da Administração, observados os princípios da legalidade, economicidade, eficiência e do interesse público.

8. DOS CRITÉRIOS DE REAJUSTE:

8.1. O valor contratual poderá ser reajustado, com o objetivo de preservar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, após o decurso do prazo mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta ou da data-base estabelecida no contrato, conforme disposto na Lei Federal nº 14.133/2021.

8.2. O reajuste será calculado com base na variação acumulada do índice oficial de preços, preferencialmente o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, ou, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo, mediante solicitação formal da contratada e análise da Administração.

8.3. A aplicação do reajuste ficará condicionada à solicitação formal do contratado, acompanhada da devida comprovação da variação do índice adotado, bem como à análise e aprovação da Administração, desde que constatada a manutenção da vantajosidade da contratação e a disponibilidade orçamentária observada os princípios da razoabilidade, economicidade e do interesse público.

9. DAS CONDIÇÕES DE ENTREGA:

9.1. O imóvel objeto da presente contratação deverá ser entregue à Administração em plenas condições de uso, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, pendências judiciais ou extrajudiciais, apto ao imediato funcionamento da Casa da Cidadania, na data acordada entre as partes e conforme as condições estabelecidas no contrato.

9.2. A entrega do imóvel deverá contemplar todas as condições estruturais, elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito estado de funcionamento, atendendo às normas técnicas e de segurança vigentes, bem como às exigências de acessibilidade, quando aplicáveis. O imóvel deverá, ainda, estar em conformidade com a legislação urbanística, ambiental e de uso e ocupação do solo.

9.3. Eventuais inadequações ou pendências identificadas deverão ser sanadas pelo contratado antes do início da ocupação, sem ônus adicional para a Administração.

9.4. Somente após a comprovação de que o imóvel se encontra em conformidade com as condições contratadas é que será considerado efetivado o recebimento e autorizada a sua utilização pela Administração.

10. DO PAGAMENTO:

10.1. O pagamento será realizado em 32 (trinta e duas) parcelas, até o dia 10 (dez) de cada mês, conforme valor pactuado, sendo que a contratada, após efetivo recebimento do valor do aluguel, terá prazo de 03 (três) dias úteis para emissão da respectiva Nota Fiscal, a qual deverá ser encaminhada à Administração para fins de regular instrução e registro contábil.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

10.2. Para fins de liquidação da despesa, a contratada deverá apresentar, de forma válida e atualizada, as seguintes certidões de regularidade fiscal e trabalhista:

- Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Municipais, referente ao domicílio ou sede da empresa;
- Certidão Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos da Fazenda Estadual;
- Certidão Conjunta Negativa ou Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (Receita Federal e PGFN);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;
- Certificado de Regularidade do FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal.

10.3. Havendo inconsistências, erros formais, pendências cadastrais ou irregularidades documentais, o prazo de pagamento ficará suspenso, sendo concedido à contratada o prazo de 5 (cinco) dias úteis para providenciar a regularização, com retomada da contagem após a correção dos documentos.

10.4. Serão efetivadas, quando aplicáveis, as retenções tributárias previstas na legislação vigente, observando-se o regime tributário adotado pela contratada e demais deduções legais cabíveis, bem como descontos decorrentes de penalidades eventualmente impostas.

10.5. Os pagamentos serão realizados mediante crédito em conta corrente bancária da contratada, observado o cumprimento de todas as condições estabelecidas nesta cláusula e no contrato.

11. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO:

11.1. Nos termos do artigo 117 da Lei Federal nº 14.133/2021, a gestão e a fiscalização do contrato serão exercidas por servidores formalmente designados, competindo-lhes o acompanhamento técnico, administrativo e operacional da execução contratual, de forma a assegurar o cumprimento integral das obrigações assumidas pela contratada.

11.2. Fica designado como **Gestor do Contrato**:

Nome: William Cledes Raulino

Cargo: Secretário Municipal de Administração

Matrícula: 12278

E-mail: adm@tijucas.sc.gov.br

11.3. Fica designado como **Fiscal do Contrato**:

Nome: Maria Margarete Poli

Cargo: Assistente Administrativo EQV

Matrícula: 2270

E-mail: adm@tijucas.sc.gov.br

11.4. Caberá ao gestor zelar pelo acompanhamento global da execução contratual, promovendo as medidas administrativas necessárias para garantir a conformidade da execução com o pactuado.

11.5. Ao fiscal compete o acompanhamento direto da prestação do serviço, com especial atenção aos aspectos técnicos, desempenho do serviço, prazos, qualidade e atendimento aos requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

11.6. Eventuais ocorrências ou irregularidades deverão ser registradas e comunicadas formalmente à autoridade competente, para a adoção das providências cabíveis.

12. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Constituem obrigações da contratada:



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

12.1. Disponibilizar o imóvel situado na Rua Florianópolis, nº 106, Centro, Tijucas/SC, em plenas condições de uso, habitabilidade, segurança, higiene e funcionamento, apto ao desenvolvimento das atividades da Casa da Cidadania;

12.2. Garantir que o imóvel esteja regular perante os órgãos públicos competentes, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou impedimentos que comprometam sua utilização pela Administração;

12.3. Assegurar o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual, abstendo-se de praticar ou permitir atos que comprometam ou restrinjam a utilização regular do bem pela CONTRATANTE;

12.4. Responsabilizar-se pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, ainda que ocultos, bem como por problemas estruturais, elétricos, hidráulicos ou de ordem predial que não decorram do uso regular pela Administração;

12.5. Realizar, às suas expensas, as manutenções estruturais e reparos necessários à conservação do imóvel, quando não decorrentes de desgaste natural causado pelo uso ordinário da CONTRATANTE;

12.6. Arcar com tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel, tais como IPTU e taxas correlatas, salvo disposição contratual diversa expressamente prevista;

12.7. Manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e regularidade fiscal e jurídica exigidas na contratação;

12.8. Emitir a Nota Fiscal no prazo de 03 (três) dias úteis após o recebimento do valor do aluguel, conforme disposto neste Termo de Referência;

12.9. Comunicar formalmente à CONTRATANTE qualquer fato ou circunstância que possa interferir na regular execução do contrato;

12.10. Permitir a realização de vistorias no imóvel, mediante prévio agendamento, para fins de fiscalização contratual.

13. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

13.1. Constituem obrigações da contratante:

13.2. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e condições estabelecidos no contrato;

13.3. Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais, destinados ao funcionamento da Casa da Cidadania, vedados a alteração da destinação sem prévia anuência da CONTRATADA;

13.4. Zelar pela conservação do imóvel, utilizando-o de forma adequada e compatível com sua destinação, respondendo pelos danos que causar por uso inadequado ou por ação de seus agentes, prepostos ou terceiros sob sua responsabilidade;

13.5. Realizar, às suas expensas, os reparos decorrentes do uso regular do imóvel, considerados de pequeno vulto e de manutenção ordinária, conforme legislação civil aplicável;

13.6. Permitir à CONTRATADA ou a seu representante legal a realização de vistoria no imóvel, mediante prévio agendamento e em horário previamente acordado, resguardado o regular funcionamento das atividades administrativas;

13.7. Comunicar formalmente à CONTRATADA a necessidade de reparos estruturais ou vícios que sejam de sua responsabilidade, para que sejam adotadas as providências cabíveis;

13.8. Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que o recebeu ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, bem como as benfeitorias autorizadas ou necessárias;

13.9. Designar fiscal do contrato para acompanhar e atestar a execução contratual, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável;

13.10. Cumprir as demais obrigações previstas no instrumento contratual e na legislação pertinente à locação de imóveis urbanos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

14. DA GARANTIA CONTRATUAL:

14.1. Considerando a natureza da contratação, que consiste na prestação de serviço de execução pontual, o baixo valor envolvido, bem como o fato de que os serviços serão integralmente executados e passíveis de verificação antes do pagamento, não será exigida a prestação de garantia contratual por parte da CONTRATADA.

14.1.1. A execução dos serviços será integralmente acompanhada e fiscalizada pela Administração Municipal, assegurando-se a conformidade com as especificações técnicas estabelecidas neste Termo de Referência e no instrumento contratual, o que afasta a necessidade de exigência de garantia contratual como mecanismo adicional de resguardo contra eventual inadimplemento.

14.2. A dispensa da exigência de garantia contratual encontra amparo no art. 96, caput, da Lei nº 14.133/2021, que confere à Administração a faculdade de exigir ou não a prestação de garantia, considerando a natureza, o risco, o vulto e a relevância do objeto contratado, desde que devidamente motivada, como no presente caso.

15. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

15.1. Pelo inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas, a contratada ficará sujeita às sanções administrativas previstas nos artigos 155 a 158 da Lei Federal nº 14.133/2021, garantida a prévia defesa no prazo legal.

15.2. As sanções aplicáveis são:

I – Advertência, quando houver descumprimento de obrigação contratual de forma leve, sem prejuízo significativo à Administração;

II – Multa, aplicada na forma e percentuais previstos no contrato, calculada sobre o valor da obrigação descumprida ou do valor global contratado, conforme a gravidade da infração;

III – Impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública do Município de Tijucas/SC e entidades a ele vinculadas, pelo prazo de até 3 (três) anos, nos casos de infrações graves, nos termos do art. 156 da Lei nº 14.133/2021;

IV – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com qualquer ente federativo, nos casos de infrações gravíssimas, conforme disposto no art. 157 da referida lei.

15.3. A aplicação de qualquer das sanções previstas neste item não afasta a obrigação da contratada de reparar os danos causados à Administração ou a terceiros decorrentes de sua conduta.

15.4. A instauração e condução do processo sancionatório observarão o contraditório, a ampla defesa e o devido processo legal, conforme previsto nos artigos 158 e 159 da Lei nº 14.133/2021.

16. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

16.1. A despesa decorrente da presente Inexigibilidade de Licitação correrá por conta do orçamento de 2026, consignada no orçamento vigente da Secretaria Municipal de Pesca e Aquicultura do Município de Tijucas/SC.

Dotação	Órgão	Unidade	Ação	Elemento - Código
16	6	01	2109	3.3.3.90.36.15.000.000.000

17. DO FUNDAMENTO DA INEXIGIBILIDADE – JUSTIFICATIVA:

Justifica-se a contratação da empresa **VALÉRIA SILVA ANDRADE** inscrita no CPF nº 853.183.459-72 com sede na Rua Otávio Melim, nº 297, Bairro XV de Novembro, no Município de Tijucas/SC, CEP: 88.200-000 com base no Art. 74, inciso V da Lei 14.133/21 e suas alterações posteriores c/c Parecer Jurídico Favorável nº 138/2026/PGM.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TIJUCAS
Secretaria Municipal de Administração

Conforme preceitua o artigo 74, Inciso V, da Lei 14.133/2021 é Inexigível a licitação:

“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.

Outrossim, há a exigência de documentos a serem apresentados para a realização de contratações diretas, devendo ser cumprida em sua totalidade, sem exceção, conforme determina o Art. 72 da Lei 14.133/2021. Assim vejamos:

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.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

18.1. O presente Termo de Referência integra o processo administrativo destinado à formalização do contrato de locação do imóvel situado na Rua Florianópolis, nº 106, Centro, Tijucas/SC, devendo ser observado em conjunto com o respectivo instrumento contratual e demais documentos que instruem a contratação.

18.2. A contratação será regida pela Lei nº 14.133/2021, pela legislação civil aplicável à locação de imóveis urbanos (Lei nº 8.245/1991, no que couber), bem como pelos regulamentos municipais vigentes.

18.3. Eventuais alterações contratuais deverão observar os limites e condições estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, mediante formalização por termo aditivo devidamente justificado.

18.4. A fiscalização da execução contratual será exercida por servidor formalmente designado, ao qual competirá acompanhar o cumprimento das obrigações pactuadas, atestar a regularidade do imóvel e adotar as providências necessárias em caso de descumprimento contratual.

18.5. Fica eleito o foro da Comarca de Tijucas/SC, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que sejam, para dirimir eventuais controvérsias oriundas da interpretação ou execução deste contrato, ressalvadas as hipóteses de competência da Justiça Federal.

Tijucas (SC), 19 de fevereiro de 2026.

WILLIAM CLEMES RAULINO
Secretário Municipal de Administração.