



**Processo Administrativo nº 123/2025
Inexigibilidade de Licitação nº 10/2025**

Vinicius de Brito Zambiazzi, Agente de Contratação, no uso de suas atribuições legais, justifica o presente termo de Inexigibilidade de Licitação através da fundamentação legal e pelos fatos e considerações que seguem:

I – Objeto: Locação de imóvel destinado a servir como sede da Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes, vinculada à Secretaria de Educação e Cultura de Antônio Carlos/SC.

II – Fundamento legal: Conforme disposto no artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, “É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial nos casos de (...) aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”.

III - Justificativa: Conforme trazido pelo Estudo Técnico Preliminar nº 33/2025, documento norteador do presente termo, em resumo a contratação se justifica materialmente como segue:

“A presente demanda se origina de uma necessidade dupla e urgente:

Em dezembro de 2022, a sede da Secretaria Municipal de Educação e Cultura de Antônio Carlos/SC sofreu uma grave inundação devido às fortes chuvas. Isso obrigou o remanejamento temporário de servidores para diversos setores do prédio administrativo, resultando em grave falta de espaço físico.

Para solucionar a falta de espaço na sede administrativa, foi necessário realocar o setor da Secretaria de Educação. A solução encontrada foi utilizar o espaço do térreo da sede administrativa, onde a Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes estava instalada, para realocar o setor da Secretaria.

Em decorrência dessa realocação administrativa, torna-se necessário a manutenção da Biblioteca Municipal no espaço físico em que já se encontra, garantindo a continuidade dos trabalhos, o armazenamento do acervo e o atendimento aos munícipes de Antônio Carlos/SC.

O objeto do processo administrativo, solicitado pela Secretaria Municipal de Educação e Cultura, é a locação de sala comercial, em alvenaria de 176,70m² localizada no Centro do Município, para alojar a Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes.

A única forma de dar continuidade às atividades da Biblioteca e, simultaneamente, resolver o problema de espaço físico da Secretaria após a inundação de 2022, é através da locação do imóvel descrito (...)

IV – Modelo de gestão do contrato: Conforme item VII do Termo de Referência nº 33/2025. A gestão do contrato ficará à cargo do Secretário de Educação e Cultura, João Ernesto Leite, restando sua fiscalização à cargo da Secretária Adjunta de Cultura, Flávia Danúbia Junkes Petry.

V - Modelo de execução do objeto: Conforme item VI do Termo de Referência nº 33/2025.



VI - Valor da contratação:

Fornecedor: Bruno Imóveis LTDA

CNPJ: 14.387.878/0001-36

Endereço: R. Daniel Petry, nº 983, Centro – Antônio Carlos/SC

Contato: administrativo@brunoimoveissc.com.br

Telefone: (48) 3272-0219

Item	Descrição	Unidade	Qtd.	Valor Unitário	Valor Total
1	Locação de sala comercial, com 176,70m², situada na Rua 6 de Novembro, nº 11, Centro - Antônio Carlos/SC, para servir como sede da Biblioteca Municipal Professor Lauro Junkes, vinculada à Secretaria de Educação e Cultura	Mês	12	R\$2.000,00	R\$24.000,00
Valor Total					R\$24.000,00

VII - Da justificativa do preço e razão da escolha da contratada: Conforme trazido pelo Termo de Referência nº 33/2025, documento norteador do presente termo, a permanência da biblioteca no espaço atual e a consequente contratação da imobiliária responsável por sua locação se justifica como segue:

“1. Garantia da Continuidade do Serviço: É o único meio de evitar a paralisação das atividades da Biblioteca, um serviço essencial, mantendo a política educacional e cultural do Município.

2. Custo-Benefício Superior: A contratação deste imóvel evita todos os custos logísticos, de adaptação e os custos sociais de interrupção que seriam inerentes a uma nova mudança.

3. Compatibilidade de Preço: O valor da locação é compatível com o preço de mercado da região, conforme atestado em Laudo de Avaliação Prévia em anexo.

4. Inexistência de Imóvel Público: Foi certificada a inexistência de imóveis públicos vagos que possuam as características de localização, metragem e instalações necessárias para suprir, de forma equivalente e imediata, a demanda da Biblioteca em funcionamento (Art. 74, § 5º, II, da Lei nº 14.133/2021).

Em suma, a singularidade do imóvel está na necessidade de manutenção de uma situação de fato consolidada, indispensável para a eficiência e a continuidade do serviço público”

Ainda, conforme a Pesquisa de Preços, documento de instrução do presente termo, o valor mensal a ser pago pelo aluguel do espaço foi mensurado por meio de orçamento/avaliação do imóvel realizada pela própria imobiliária e seu corretor (Bruno Imóveis LTDA – CRECI nº 3398/Bruno Luiz Junckes – CRECI nº 12157 – R\$2.000,00), bem como de laudos auxiliares para fins de comparação (Alysson Érico – CRECI nº 50563-F – R\$2.300,00 e Sérgio Borba – CRECI nº 3299 – R\$2.100,00).

Deste modo, a empresa Bruno Imóveis LTDA foi considerada apta a contratar o presente objeto com esta Administração tanto no que tange os preços praticados quanto a sua escolha, tendo em vista ainda atender



**ANTÔNIO
CARLOS**
PREFEITURA

**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE ANTÔNIO CARLOS**

Praça Anchieta, 10 – Fone/Fax: (048) 3272-8600
CEP 88180-000 – Antônio Carlos – Santa Catarina
CNPJ: 82.892.290/0001-90 – www.antoniocarlos.sc.gov.br

a especificidade dos itens solicitados e apresentar todos os requisitos exigidos para a habilitação, podendo-se contratar o item pertinente, portanto, sem qualquer afronta à Lei de regência das contratações.

VIII - Critérios de pagamento: Conforme item VIII do Termo de Referência nº 33/2025.

IX - Adequação orçamentária: Serão disponibilizados recursos inerentes à Secretaria de Educação e Cultura por meio da seguinte dotação orçamentária:

Órgão: 04 – Secretaria de Educação e Cultura

Unidade: 03 – Secretaria de Educação e Cultura

Projeto/Atividade: 2.012 – Manutenção da Biblioteca Municipal Prof. Lauro Junkes

Despesa: 60 – 3390.00.00.00.00.00.1.500.7000.00000

Antônio Carlos/SC, 29 de outubro de 2025.

Vinicius de Brito Zambiazzi
Agente de Contratação

