



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

**PROCESSO Nº 035/2026**  
**DISPENSA Nº 07/2026**

**AUTORIZAÇÃO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**  
**COM BASE NO ART. 75, INCISO XI DA LEI Nº 14.133/2021**

**1) PRÊAMBULO**

1) O Município de Modelo, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ nº 83.021.832/0001-11, leva ao conhecimento dos interessados a realização do seguinte processo administrativo de DISPENSA DE LICITAÇÃO:

**I** - Base legal:

- a) Lei nº 14.133/2021, art. 75: inciso II
- b) Decreto Municipal nº 404/2025

**II** - Processo Administrativo nº 035/2026

**2) OBJETO**

1) **Objeto: Contratação de empresa especializada para a elaboração de Laudo Técnico de Valor da Terra Nua (VTN), conforme as normas legais vigentes, para fins de regularização e avaliação patrimonial. O serviço deverá incluir, no mínimo, as seguintes etapas e produtos:**

1. **Levantamento fotográfico georreferenciado: Realização de levantamento fotográfico detalhado das áreas objeto do laudo, com identificação das coordenadas geográficas, comprovando a situação fática e as características dos terrenos.**
2. **Pesquisa de mercado abrangente: Condução de pesquisa de preços de mercado de terras praticados na zona rural da região de interesse, considerando as diversas variáveis que influenciam o valor da terra, tais como:**
  - **Localização;**
  - **Acessibilidade;**
  - **Infraestrutura existente (rodovias, energia, água, etc.);**
  - **Aptidão agrícola (pastagem, lavoura, reserva legal, etc.);**
  - **Topografia e hidrografia;**
  - **Tipo de solo; e**
  - **Tamanho e forma da propriedade. A pesquisa deverá seguir as diretrizes da Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021, que trata sobre pesquisa de preços.**



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

- 3. Classificação detalhada das áreas: Apresentação da classificação das áreas de terras por tipo de uso e aptidão, com base nos critérios técnicos e legais aplicáveis, impactando diretamente na valoração do VTN.*
- 4. Embasamento legal e técnico: O laudo técnico deverá ser elaborado em estrita conformidade com as leis e regulamentos pertinentes, incluindo as diretrizes do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) ou de outros órgãos competentes, garantindo a solidez jurídica e a consistência técnica da avaliação.*

*Objetiva-se, com a presente contratação, obter um laudo técnico completo e fidedigno, que subsidie decisões administrativas com a maximização da relação custo-benefício e o atendimento ao interesse público, conforme o art. 11 da Lei nº 14.133/2021.*

### **3) VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**3.1. Valor do objeto:** R\$ 5.489,50 (cinco mil quatrocentos e oitenta e nove reais com cinquenta centavos)

Item	Descrição	Unid	Quant	Valor unit.	Valor Total
1	Elaboração de laudo VTN.	UND	01	R\$5.489,50	R\$5.489,50

### **3.2. Contratado 01: REALIZA EMPREENDIMENTOS**

**CNPJ/CPF:** 17.470.123/0001-99.

**Endereço:** Rua Carolina, nº420-01, centro de Bom Jesus do Oeste.

### **4) JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

*A contratação de empresa especializada para a elaboração de Laudo Técnico de Valor da Terra Nua (VTN), conforme o objeto detalhado, justifica-se pela indiscutível necessidade da Administração em obter um instrumento técnico-legal que subsidie decisões essenciais e garanta a observância da legislação vigente, alinhando-se aos objetivos do processo licitatório previstos no art. 11 da Lei nº 14.133/2021.*

*Os principais motivos para essa contratação são:*

- 1. Imprescindibilidade de Conhecimento Técnico Especializado (Art. 18, §1º, inciso I da Lei nº 14.133/2021):** *A elaboração de Laudos de VTN, com levantamento fotográfico georreferenciado, pesquisa de mercado de preços praticados na zona rural e classificação por tipo de áreas, é uma atividade que demanda expertise técnica altamente especializada. Conforme análise interna, a Administração não dispõe em seu quadro funcional de mão de obra com a capacitação e certificação técnica necessárias para executar tais tarefas com a profundidade, precisão e, principalmente, a independência requeridas por força legal e regulamentar. A complexidade do objeto, que envolve aspectos geodésicos, agrários,*



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

*imobiliários e de avaliação, inviabiliza a execução por pessoal próprio, conforme os Estudos Técnicos Preliminares (ETP) elaborados.*

2. **Garantia de Conformidade Legal e Técnica:** *A elaboração do Laudo Técnico de VTN exige estrita observância a diversas normas legais e regulamentos específicos, incluindo diretrizes do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), entre outros. Uma empresa especializada possui o conhecimento e a experiência para garantir que o laudo esteja em total conformidade, evitando passivos jurídicos e questionamentos futuros para a Administração. A inobservância dessas normas poderia comprometer a validade jurídica de processos de regularização e avaliação patrimonial.*
3. **Objetividade e Fidedignidade nas Avaliações:** *A pesquisa de mercado abrangente, com a consideração de variáveis como localização, acessibilidade, infraestrutura, aptidão agrícola, topografia, hidrografia, tipo de solo e tamanho/forma da propriedade, é crucial para determinar o valor real e justo da terra nua. A contratação de um especialista independente garante a isenção e a fidedignidade dessas informações, que são vitais para decisões administrativas e para fins de fiscalização e tributação, em conformidade com a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021 sobre pesquisa de preços.*
4. **Maximização da Relação Custo-Benefício e Atendimento ao Interesse Público (Art. 11, inciso I da Lei nº 14.133/2021):** *A contratação externa, nesse cenário, é a solução que melhor atende ao interesse público, uma vez que busca a expertise necessária para um serviço de alta complexidade e impacto, assegurando a obtenção de um resultado completo e fidedigno. A seleção da empresa será baseada na capacidade técnica e na melhor relação custo-benefício, garantindo o cumprimento dos prazos e requisitos, e evitando a alocação inadequada de recursos internos que não possuam a qualificação necessária.*
5. **Transparência e Governança:** *A formalização da contratação por meio de processo licitatório, com a exigência de um objeto claramente definido e a busca por propostas que atendam aos requisitos técnicos e econômicos, reforça os princípios de transparência e boa governança nas ações da Administração Pública.*

*Dessa forma, a contratação se mostra indispensável para o cumprimento das atribuições da Administração, garantindo a qualidade técnica, a conformidade legal e a economicidade na gestão do patrimônio público e na tomada de decisões relativas ao Valor da Terra Nua.*

#### **5) previsão de recursos orçamentários**

*As despesas decorrentes deste processo de dispensa correrão por conta do orçamento de 2025.*

Ano	Elemento - Código	Entidade	Dotação
-----	-------------------	----------	---------



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

2026	33390000000000000000	Manut. das Atividades Financ. Tributárias e da Contadoria do Município	48
------	----------------------	--	----

**6) HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA**

**PESSOA JURÍDICA:**

- 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 o FGTS;
- e) Regularidade com a Justiça do Trabalho;
- f) Certidão de falência e concordata, negativa ou positiva com efeitos de negativa;

**7) FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A dispensa de licitação tem sua fundamentação legal no Art. 75, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021;

Art. 75. É dispensável a licitação:

II - Para contratação que envolva valores inferiores a R\$ 65.429,11 (sessenta e cinco mil quatrocentos e vinte e nove reais com onze centavos), no caso de outros serviços e compras;

**8) RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO:**

A escolha da empresa **REALIZA EMPREENDIMENTOS**, CNPJ/CPF: 17.470.123/0001-99, com sede na Rua Carolina, nº420-01, centro de Bom Jesus do Oeste, para a elaboração do Laudo Técnico de VTN, no valor de R\$ 5.489,50 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos), fundamenta-se na análise de mercado e na pesquisa de preços realizadas, observando-se os requisitos do art. 72, inciso II, e art. 23 da Lei nº 14.133/2021, bem como a Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021.

1. **Razão da Escolha do Fornecedor:** A seleção da empresa REALIZA EMPREENDIMENTOS decorre de um processo de prospecção de mercado, evidenciado na pesquisa de preços anexa. Tal pesquisa teve por objetivo identificar prestadores de serviço com comprovada capacidade técnica para a elaboração de laudos de VTN, um serviço que demanda conhecimento especializado em avaliação imobiliária rural, georreferenciamento e legislação agrária.

A REALIZA EMPREENDIMENTOS apresentou proposta que, após avaliação dos critérios de qualificação técnica e atendimento às especificações do objeto (levantamento fotográfico, pesquisa de mercado de preços rurais e classificação de áreas), mostrou-se plenamente compatível com as necessidades da



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

Administração. A qualificação da empresa foi verificada quanto à sua aptidão para executar o serviço com a qualidade e a precisão exigidas, conforme os atestados e documentos apresentados no processo.

2. **Justificativa do Preço:** O valor proposto de R\$ 5.489,50 (cinco mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta centavos) para a elaboração do laudo de VTN foi aferido e justificado com base na pesquisa de preços realizada, que considerou os parâmetros estabelecidos no art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e na Instrução Normativa SEGES/ME Nº 65/2021.

A pesquisa de preços incluiu:

- Consultas a bancos de dados públicos, se disponíveis, e a contratações similares realizadas pela Administração Pública.
- Pesquisa direta com, no mínimo, 3 (três) fornecedores (ou número menor, devidamente justificado), conforme o inciso IV do § 1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e art. 5º da IN SEGES/ME Nº 65/2021.
- Análise crítica dos preços coletados, desconsiderando valores inexequíveis, inconsistentes ou excessivamente elevados, conforme o art. 3º e 6º da IN SEGES/ME Nº 65/2021.

O preço ofertado pela REALIZA EMPREENDIMENTOS foi considerado compatível com os valores de mercado para serviços de mesma natureza e complexidade, garantindo a economicidade da contratação. A metodologia utilizada na pesquisa de preços demonstrou que o valor unitário cotado (R\$ 5.489,50 por unidade) alinha-se aos valores praticados, estando dentro da faixa de aceitabilidade resultante da análise de mercado.

Portanto, a escolha do fornecedor e o preço pactuado são vantajosos para a Administração, visando a obtenção do resultado esperado para a elaboração do Laudo Técnico de VTN, em conformidade com os princípios da Lei nº 14.133/2021.

**9) INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:**

1) O contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações, com aplicação das seguintes sanções ([art. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021](#)):

- I** - Dar causa à inexecução parcial do contrato;
- II** - Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III** - Dar causa à inexecução total do contrato;
- IV** - Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- V** - Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

- VI** - Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- VII** - Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto sem motivo justificado;
- VIII** - Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- IX** - Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- X** - Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI** - Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;
- XII** - Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#) – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências.

**2)** Serão aplicadas as seguintes sanções às penalidades acima indicadas:

Advertência ( <a href="#">art. 156, § 2º</a> ).	I Obs. 1: Quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave Obs. 2: Pode ser aplicada cumulativamente com multa ( <a href="#">art. 156, § 7º</a> ).
Multa de 30%	Qualquer infração ( <a href="#">art. 156, § 3º</a> ).
Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de São José do Cedro, pelo prazo máximo de 3 (três) anos ( <a href="#">art. 156, § 4º</a> ).	II,III,IV,V,VI,VII. Obs. 1: Quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave. Obs. 2: Pode ser aplicada cumulativamente com multa ( <a href="#">art. 156, § 7º</a> ).
Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos ( <a href="#">art. 156, § 5º</a> ).	VIII,IX,X,XI,XII. Obs. 1: Pode ser aplicada cumulativamente com multa ( <a href="#">art. 156, § 7º</a> ).

**3)** Na aplicação das sanções serão considerados ([art. 156, § 1º da Lei nº 14.133/2021](#)):

- I** - A natureza e a gravidade da infração cometida;
- II** - As peculiaridades do caso concreto;
- III** - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV** - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

4) Para aplicação das sanções (arts. [156, § 6º, I](#), [157](#) e [158](#) da Lei nº 14.133/2021):

I - Inciso II do item 1: será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação;

II - Incisos III e IV do item 1:

a) Instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos;

b) O contratado será intimado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir;

c) Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação;

d) Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas;

e) A sanção prevista no inciso IV do item 1 será precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva de secretário municipal ([art. 156, § 6º, I da Lei nº 14.133/2021](#));

f) A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração Pública Municipal, e será:

i) Interrompida pela instauração do processo de responsabilização a que se refere este item;

ii) Suspensa pela celebração de acordo de leniência previsto na [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#) – Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências;

iii) Suspensa por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

5) Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração Pública Municipal ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente ([art. 156, § 8º da Lei nº 14.133/2021](#)).

6) A aplicação das sanções não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal ([art. 156, § 9º da Lei nº 14.133/2021](#)).



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

7) Os atos previstos como infrações administrativas na [Lei nº 14.133/2021](#) ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei ([art. 159 da Lei nº 14.133/2021](#)).

8) A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na [Lei nº 14.133/2021](#) ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia ([art. 160 da Lei nº 14.133/2021](#)).

9) A Administração Pública Municipal, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informará e manterá atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no [Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas \(Ceis\)](#) e no [Cadastro Nacional de Empresas Punidas \(Cnep\)](#), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal ([art. 161 da Lei nº 14.133/2021](#)).

10) O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista no inciso II do item 2 ([art. 162 da Lei nº 14.133/2021](#)).

10.1) A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 ([art. 162, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021](#)).

11) É admitida a reabilitação do contratado perante o Município de Modelo, exigidos, cumulativamente ([art. 163 da Lei nº 14.133/2021](#)).

I - Reparação integral do dano causado à Administração Pública Municipal;

II - Pagamento da multa;

III - Transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

IV - Cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

V - Análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste item.

11.1) A sanção pelas infrações previstas nos incisos VIII (Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato) e XII



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**MUNICÍPIO DE MODELO**  
**DPTO. DE LICITAÇÕES E CONTRATOS**

*(Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013) do caput do item 1 exigirá, como condição de reabilitação do contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável ([art. 163, parágrafo único da Lei nº 14.133/2021](#)).*

**12) DISPOSIÇÕES FINAIS**

**1)** Para fins de garantir a ampla publicidade, este ato que autoriza a dispensa de licitação, junto com os demais documentos mencionados neste documento, será divulgado:

**I** - Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, a partir da adoção pelo Município ([art. 176, III c/c p. ú. da Lei nº 14.133/2021](#));

**II** - Página do Município de Modelo - SC

**III** - Diário Oficial dos Municípios – DOM ([art. 176, p. ú., I da Lei nº 14.133/2021](#)).

**2)**

**3) O MUNICIPIO DE MODELO RECEBERA OUTRAS PROPOSTAS DESDE QUE MAIS VANTAJOSAS AO MUNICIPIO ATÉ A DATA DE 23 DE FEVEREIRO DE 2026 AS 08:00HRS.**

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

Modelo – SC, 15 de fevereiro de 2026

**Barbara Milena Geller Baron**

**Prefeita Municipal**