

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 da Secretaria Municipal de Administração e Finanças, 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 041/2026

III – Inexigibilidade de Licitação nº 008/2026

2. OBJETO

- 2.1 **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA JOÃO MEDEIROS, Nº 321, CENTRO, MUNICÍPIO DE PENHA/SC, COM ÁREA TERRITORIAL DE 429,00 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 136,00 M² EM ALVENARIA. REGISTRADO SOB Nº 11.424 NO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BALNEÁRIO PIÇARRAS/SC, DE PROPRIEDADE DA SRA. MARIA JACY CUNHA, DESTINADO À INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E INSTITUCIONAIS DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE PENHA/SC.**
- 2.2 O preço da contratação é de R\$ 45.840,00 (quarenta e cinco mil e oitocentos e quarenta reais) ao final do contrato, sendo um valor mensal de R\$ 3.820,00 (três mil e oitocentos reais).

2.3. O serviço consiste na locação de um Imóvel urbano situado na Rua João Medeiros, nº 321, Centro, Município de Penha/SC, com área territorial de 429,00 m² e área construída de aproximadamente 136,00 m² em alvenaria. Registrado sob nº 11.424 no Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, destinado ao funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Penha/SC. O imóvel deverá atender às condições de segurança, conservação, estrutura adequada para armazenamento e arquivamento de materiais, além de iluminação, ventilação e acessibilidade compatíveis com as atividades.

2.4. O imóvel a ser locado deverá atender, de forma cumulativa, aos seguintes requisitos técnicos e operacionais, indispensáveis ao adequado funcionamento do Conselho Tutelar do Município de Penha/SC:

Localização

- a) Estar situado em área central do Município ou em local de fácil acesso à população;
- b) Possuir localização que favoreça a integração com a rede de serviços públicos e facilite o deslocamento dos usuários.

Área e distribuição dos ambientes

- a) Possuir área útil mínima aproximada de 130 m²;
- b) Dispor de ambientes distintos e interligados, adequados para:
 - atendimento técnico individualizado e sigiloso;
 - atividades administrativas;
- c) A distribuição interna deverá permitir o adequado fluxo de atendimento e garantir privacidade aos usuários.

Acessibilidade

- a) Atender às normas de acessibilidade vigentes, especialmente à ABNT NBR 9050;
- b) Possuir banheiro acessível e condições de acesso adequadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Condições estruturais e de conservação

- a) Apresentar estrutura física em bom estado de conservação;
- b) Estar livre de infiltrações, fissuras ou quaisquer problemas estruturais que comprometam a segurança;
- c) Possuir cobertura, piso, paredes, portas e janelas em perfeitas condições de uso.

Instalações prediais

- a) Sistema elétrico, hidráulico e sanitário em perfeito funcionamento;
- b) Instalações compatíveis com a demanda administrativa do órgão;
- c) Quantidade adequada de pontos de energia e lógica para funcionamento das atividades.

Segurança e regularidade

- a) Estar regularizado perante os órgãos competentes;
- b) Possuir, quando aplicável, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) válido;
- c) Garantir condições de segurança para servidores e usuários.

3. 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.

Assim, a locação será formalizada por inexigibilidade de licitação, conforme dispõe o art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, que prevê essa hipótese quando houver impossibilidade de competição em razão da localização e das condições do imóvel, desde que devidamente demonstrada a sua adequação às necessidades da Administração e a compatibilidade do valor locatício com os preços praticados no mercado.

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR E JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A necessidade de contratação de locação de imóvel para abrigar a Sede da do Conselho Tutelar do Município de Penha/SC é uma medida imperativa para a continuidade e aprimoramento dos serviços públicos.

O Conselho Tutelar do Município de Penha necessita de estrutura física adequada para o desempenho de suas funções administrativas e atendimento ao público. O atual espaço disponível apresenta limitações de área e infraestrutura, impossibilitando a expansão e o adequado atendimento das demandas crescentes do conselho.

O imóvel proposto localiza-se em região central e de fácil acesso, próxima à Prefeitura Municipal e à Secretaria de Administração e Finanças, instituições bancárias e outros órgãos públicos, favorecendo a integração administrativa e a economia de deslocamento. Além disso, a locação permitirá melhor organização das equipes, melhoria do atendimento à população e aos empreendedores, e otimização das

condições de trabalho dos servidores, resultando em maior eficiência e agilidade nos serviços públicos prestados.

Oportuno destacar que os demais requisitos contidos no artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021, sendo que o preço mensal apresentado para a locação será de R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais), sendo realizada a avaliação prévia do bem comprovando que o valor da locação mensal é compatível com os valores praticados no mercado.

Dessa forma, a ação se justifica pela necessidade real e urgente de um espaço adequado para o funcionamento da Procuradoria Geral e pela otimização de recursos do município.

5. PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste processo de inexigibilidade correrão por conta do exercício de 2026:

Código Reduzido: 469

Órgão: 2 - SECRETARIA DE GOVERNO

Unidade: 1 - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Ação: 2090 - Funcionamento e manutenção do Conselho Tutelar FIA

Vínculo: 1500700000000 – RECURSOS ORDINÁRIOS

Subelemento: 33390361500000000000 - Locação de imóveis

6. HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA

8.1 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 ausência de penalidades impeditivas de licitar e contratar nas seguintes fontes mantidas pela Administração Pública: CEIS e CNEP;

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1 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).

7.2 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, 10 de abril de 2026.

LEANDRO DA SILVA

Secretário Municipal de Administração e Finanças

ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO

TERMO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO ENTRE O MUNICÍPIO DE PENHA E MARIA JACY CUNHA, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, VISANDO O FUNCIONAMENTO DO CONSELHO TUTELAR DO MUNICÍPIO DE PENHA/SC, LOCALIZADO NA RUA JOÃO MEDEIROS, N.º 321, CENTRO, PENHA/SC.

**CONTRATO Nº .../2026 de ../.../2026-PMP
PROCESSO LICITATÓRIO Nº 041/2026-PMP
MODALIDADE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 08/2026-PMP
HOMOLOGADO EM .../.../2026**

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, nº 190, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.327/0001-00, neste ato representado pelo Secretário de Administração e Finanças, Sr. Leandro da Silva, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e, de outro lado, **MARIA JACY CUNHA**, inscrita no CPF sob nº 414.989.179-68, denominado **LOCADOR**, firmam o presente instrumento mediante as seguintes cláusulas contratuais:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1.1. O segundo nomeado, aqui chamado LOCADOR, loca ao primeiro um imóvel localizado na Rua João Medeiros, nº 321, Centro, Penha/SC, consistindo na locação de um imóvel de aproximadamente 429,00 m², matriculado sob o n.º 11.424 do Registro de Imóveis de Balneário Piçarras/SC, para funcionamento das atividades do Conselho Tutelar do Município de Penha/SC, de acordo com as condições estabelecidas no edital, justificativa e documentos do imóvel, parte integrante do processo.

1.2. Este contrato é vinculado ao edital da Inexigibilidade nº 008/2026, homologado em **00/00/2026**.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O período de locação do imóvel será de 12 (doze) meses, iniciando-se em **xx** de **xxxxxxx** de 2026, podendo ser prorrogado até o limite máximo previsto na 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\$ 3.820,00 (três mil, oitocentos e vinte reais) mensais, totalizando o valor de R\$ 45.840,00 (quarenta e cinco mil, oitocentos e quarenta reais) em doze meses, valores estes, que o **MUNICÍPIO/LOCATÁRIO** se compromete a pagar até o dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido.

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

3.2. As despesas referentes ao IPTU serão de responsabilidade do **PROPRIETÁRIO/LOCADORA**.

CLAUSULA QUARTA

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

Código Reduzido: 469

Órgão: 2 - SECRETARIA DE GOVERNO

Unidade: 1 - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Ação: 2090 - Funcionamento e manutenção do Conselho Tutelar FIA

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.

5.2. Obriga-se a Locatária:

- a) Comunicar a Locadora toda e quaisquer ocorrências relacionadas ao imóvel;
- b) Efetuar o pagamento da Contratada de acordo com a forma de pagamento estipulada na licitação e no Contrato;
- c) Observar para que durante a vigência da contratação sejam cumpridas as obrigações assumidas pela Contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na dispensa;
- d) Aplicar as sanções administrativas, quando se fizerem necessárias;
- e) Prestar à Locadora informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados;

5.3. Obriga-se a locadora:

- a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas no Termo de Referência;
- b) Realizar as adequações necessárias nas redes elétricas (comum e estabilizada) e lógicas para atender o padrão de infraestrutura da Prefeitura Municipal de Penha;
- c) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- d) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- e) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- f) Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- g) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- h) Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

- i) Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

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 artigos 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, .. de .. de 2026.

MARIA JACY CUNHA
LOCADOR

LEANDRO DA SILVA
Secretário de Administração e Finanças
LOCATÁRIO