



Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

PROCESSO ADMINISTRATIVO 32/2025

TERMO DE INEXIGIBILIDADE 32/2025

O **MUNICÍPIO DE INDAIAL**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 83.102.798/0001-00, com sede à Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro - CEP 89080-024 - Estado de Santa Catarina, torna público que, Manoel Felipe Boaventura Secretário de Educação, lavra o presente Termo de Inexigibilidade para a contratação dos serviços constantes no **item 03 – OBJETO**, de acordo com o art. 74 da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, e regido pela mesma, diante das condições e do fundamento legal expressos no presente.

1. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

1.1. O presente Termo de dispensa encontra fundamentação legal no art. 74, inciso V da Lei Federal n. 14.133/2021, conforme segue:

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.

2. JUSTIFICATIVAS:

2.1 JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

Preliminarmente às razões que justificam a escolha do imóvel em específico, ressalta-se que a Administração Municipal não possui outro imóvel, de sua propriedade ou locado, devidamente adequado, para receber a Unidade de Educação Infantil Recriar. E é esse o motivo pelo qual a referida Unidade já estava instalada no imóvel desde o ano de 2017. Desta forma, prosseguimos com a justificativa que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Por se tratar de uma Unidade de Educação Infantil, onde é necessário ter uma estrutura diferenciada, com salas amplas que possuam solário para as turmas de berçário, banheiros nas salas dentre outras características. Considerando que, para que possamos locar outro espaço é necessário encontrar outro imóvel com tamanho e estrutura semelhante, bem como, o proprietário precisa estar de acordo a realizar as adequações necessárias que uma Unidade de Educação Infantil precisa.

Neste imóvel, atendemos aproximadamente 78 crianças (Censo Escolar 2023) da Educação Infantil, sendo 47 crianças de 0 a 3 anos e 39 crianças de 4 a 5 anos de idade. Para que essas crianças sejam atendidas da melhor forma e com um nível de conforto estrutural satisfatório as ações desenvolvidas na Educação Infantil, necessitam de um espaço digno, com área extensa e segurança para permitir uma melhor condição de aprendizagem e permanência na escola.





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

2.2 RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:

O imóvel, o qual se pretende, está estabelecido na Rua. Dr. Blumenau, 3.999 - Encano, com localização satisfatória e com área física suficiente para o funcionamento, conforme descreve a avaliação realizada por profissional da área de engenharia, que através de vistoria "in loco" e da utilização de Método Comparativo de Dados do Mercado determina também o preço correspondente.

Conforme conta nos autos, o imóvel em questão adequa-se ao anseio da Administração e atende às suas necessidades, dessa feita, não vislumbramos nenhuma objeção ou procedimento irregular que comprometa ordenador, uma vez que cumpre os requisitos legais da referida contratação direta, previstos na Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V. Vejamos:

1. Destina-se ao atendimento das finalidades precípuas da administração;
2. A necessidade de instalação e localização condicionam sua escolha;
3. O preço proposto apresenta-se compatível com o valor de mercado;
4. Apresenta laudo de avaliação prévia.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com a Mapa Imobiliária, no valor mensal de R\$ 4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais), levando-se em consideração que a proposta ofertada atende as finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

2.3 JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Foi realizada uma avaliação do imóvel com a finalidade de estabelecer o valor de locação, este baseado no valor médio de imóveis (edificações) da região, compatível com a realidade mercadológica, conforme laudo técnico anexado aos autos.

Face ao exposto, a contratação pretendida deve ser realizada com a Mapa Imobiliária, no valor mensal de R\$ 4.150,00 (quatro mil, cento e cinquenta reais), levando-se em consideração que a proposta ofertada atende as finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

Portanto, não vislumbramos nenhum problema em tal procedimento, pois, existe normativa garantindo a referida contratação através de Dispensa.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 11/03/2025 15:30 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSSE <https://c.ipm.com.br/p7d7038146ee84>.



3. OBJETO:

O presente termo tem por objeto a locação de imóvel para Unidade de Educação Infantil Recriar – Professor Leopoldo Nicolodelli. Imóvel, situado na Rua. Dr. Blumenau, 1999 - Encano, Indaial - SC, 89086-260.

ITEM	QUANT	UNID	PRODUTO/ESPECIFICAÇÕES	Valor unitário	Valor total
01	12	Meses	01 (um) imóvel localizado na Rua Dr. Blumenau, 1999 Bairro Encano. Imóvel registrado sob	R\$ 4.150,00	R\$49.800,00



Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

			matrícula nº 16.522, Registro de Imóveis da Comarca de Indaial, o imóvel ora locado será utilizado para o funcionamento da Unidade de Educação Infantil RECRIAR - Professor Leopoldo Nicolodelli.		
--	--	--	---	--	--

3.1 CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO:

3.1.1. Prazo de execução: 12 meses após a assinatura do contrato

3.1.2. Prazo de vigência: 12 meses após a assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos limites da lei.

4. CONTRATADA:

4.1 Mapa Imobiliária pessoa jurídica inscrita no CNPJ: 76.598.838/0001-90 situada Avenida Getúlio Vargas, 22, centro Indaial, SC. Cep 89080-024.

4.2 Representante Legal: Rogério Isnar Patricio, CPF: 484.728.839-49 RG: 1.041.331, Brasileiro, casado, diretor, Domiciliado rua paraíba 306 bairro dos estados, Indaial SC. CEP 89086-775. Endereço eletrônico: rogerio@imobiliariamapa.com.br.

5. VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:

5.1 O valor do contrato será de R\$ 49.800,00 (Quarenta e nove mil e oitocentos reais).

5.2 Serão realizados pagamentos mensais de R\$ 4.150,00 (Quatro mil cento e cinquenta reais) Os pagamentos serão mensais.

Recebida a nota fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o pagamento no prazo de 10 (dez) dias úteis para fins de liquidação.

5.3 Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) O prazo de validade;
- b) Os dados do contrato e do órgão contratante;
- c) O período respectivo de execução do contrato;
- d) O valor a pagar.

5.3 Quando inadimplente, e período compreendido entre as datas do adimplemento e a prevista para o pagamento não for superior a quinze dias, o pagamento será monetariamente atualizado, a partir do dia de seu vencimento e até o de sua liquidação, segundo os mesmos critérios adotados para a atualização de obrigações tributárias do município de Indaial, vigente na data de seu pagamento.

5.4 Em caso de irregularidades na emissão do documento fiscal, o prazo de pagamento será contado a partir da regularização do mesmo.





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas provenientes da contratação do objeto deste edital correrão por conta da seguinte dotação orçamentária, e recurso financeiro do exercício de 2024:

Código Reduzido: 158

Órgão: 5 - Secretaria de Educação

Unidade: 2 – Educação Infantil

Ação: 2224 – Manutenção Geral do Ensino - Educação Infantil

Vínculo: 1500100100000 - Educação

Subelemento: 33390391000000000000 – Locação de imóveis

7.1 REAJUSTE DE PREÇOS:

O valor do contrato será reajustado após o período de 12 (doze) meses, contado a partir da data do orçamento estimado (art. 92, § 3º) adotando-se o índice acumulado no período pelo IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

7.2 REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO:

Será concedido, sempre que necessário, o reequilíbrio econômico-financeiro visando restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os encargos para a justa remuneração da execução da obra/serviço, na hipótese de sobreviverem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando área econômica extraordinária e extracontratual.

8. DO CONTRATO:

8.1 O prazo máximo para assinatura do contrato será de 05 (cinco) dias corridos a contar do dia seguinte da convocação pela Licitadora, sendo este prazo prorrogável por igual período, desde que devidamente justificado.

8.1.1 A recusa injustificada do adjudicatário em assinar, aceitar e retirar o instrumento de contrato, dentro do prazo estabelecido pela Licitadora, caracterizará o não cumprimento total das obrigações assumidas, sujeitando-o às penalidades da legislação vigente e deste Termo.

8.1.2 Considerando as orientações do Ministério da Saúde em relação a adoção de medidas preventivas e de combate ao COVID-19, a assinatura do Contrato deverá ser efetuada preferencialmente através de meio digital, observados os ditames da Lei Federal nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

8.1.3 do Gestor e Fiscal do contrato:

Função	Nome	e-mail	Telefone
Gestor do contrato	Camila do Amaral	Camila.amaral@indaial.edu.sc.gov.br	47-3317-4130
Fiscal do contrato	Felipe Detz	Felipe.detz@indaial.edu.sc.gov.br	47-3317-4145

8.1.4 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, ou pelos





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

8.1.5 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI).

8.1.6 O fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II).

8.1.7 Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III).

8.1.8 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V).

8.1.9 Caso o ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

8.2 DAS OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES.

8.2.1 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO.

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração;

Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Fornecer à contratante/locatária descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

Início da execução do objeto, após assinatura do contrato.

O contratado/locador fica responsável por todos os ônus e tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentais sobre os serviços a serem prestados, com exceção do IPTU, pois, conforme preconiza o art. 180, inciso x, da lei complementar nº 34/1994, o imóvel locado estará isento do imposto sobre a propriedade predial e territorial – IPTU. Sendo de responsabilidade da contratada/locadora, protocolar o pedido de isenção junto a secretaria da fazenda do município.





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

O contratado/locador responsabilizar-se-á por todos os danos causados por seus funcionários à contratante/locatária e/ou terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da prestação dos serviços contratados.

O contratado/locador deverá comunicar à contratante/locatária qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do contrato, nos casos estabelecidos no art. 124 da lei 14.133/2021. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

Informar à contratante/locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

8.2.2 DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE.

Pagar o aluguel, no prazo estipulado no contrato;

Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;

Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborada quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

Comunicar ao contratado/locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

Consentir com a realização de reparos urgentes, cuja realização incuba ao contratado/locador, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da lei nº 8.245, de 1991;

Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

Entregar imediatamente ao contratado/locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à contratante/locatária;

Pagar as despesas referentes ao consumo de água e esgoto, gás, luz e telefone;

Permitir a vistoria do imóvel pelo contratado/locador, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.

Remeter advertência ao contratado/locador, por escrito, quando a locação não ocorrer de forma satisfatória;

Ficar responsável pela manutenção do imóvel durante o período de vigência do contrato de locação.





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

9. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E REGULARIDADE FISCAL

9.1 Comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

I. Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas e documento de identificação com foto;

II. Prova de Regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos através de Certidão emitida pela Secretaria da Receita Federal conjuntamente com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

III. Prova de Regularidade com a Fazenda Estadual, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos, emitida pela Secretaria de Fazenda do Estado da sede da empresa Licitante;

IV. Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos, mobiliários e imobiliários (se for o caso), emitida pela Secretaria de Fazenda do Município da sede da empresa Licitante;

V. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), emitida pelo TST – Tribunal Superior do Trabalho.

VI. Declaração de Atendimento às Condições de Participação;

VII. Documentos de regularidade fiscal e trabalhista, e habilitação jurídica da imobiliária;

VIII. Certidão de Inteiro Teor, ou escritura, do imóvel; e,

IX. Contrato de Administração do Imóvel.

9.2 Não será permitida a subcontratação em nenhuma das etapas da realização dos serviços, com exceção de serviços acessórios correlatos à execução da assessoria e consultoria. Tendo a característica desta contratação, não se aplica o disposto nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar Federal nº 123/2006.

Durante a execução dos serviços, as partes deverão observar e cumprir todas obrigações constantes no contrato e no presente termo de referência.

10. SANÇÕES:

10.1 Pelo comportamento incorreto da Licitante no decorrer do Processo Licitatório a Licitadora poderá aplicar à Licitante as seguintes sanções:

10.2 Advertência, no caso de faltas que não motivem a aplicação de multas.





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

10.3 Multa, conforme os seguintes critérios:

- a) No valor de 5% (cinco por cento) do valor da proposta, no respectivo item, de atraso injustificado na entrega;
- b) No valor de 5% (cinco por cento) do valor da proposta, no respectivo item, no caso da realização dos serviços em desacordo com o especificado no edital, quando acarretar prejuízo à administração pública;

10.4 Suspensão de Participação em licitações com o Município de Indaial, incluindo a administração direta e indireta, pelo prazo de até 02 (dois) anos, no caso da acumulação de mais de 10% em multas, por um ou mais motivos mencionados.

10.5 Declaração de Idoneidade, nos seguintes casos:

- c) Apresentação de declaração ou informações em falso no processo, de forma dolosa, sem prejuízo de demais processos administrativos e jurídicos;
- d) Tenham sofrido condenação definitiva por praticarem, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- e) Tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação; e,
- f) Demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

10.6 Além das sanções previstas neste edital, a Administração poderá aplicar quaisquer outras sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/21.

10.7 O valor máximo das multas não poderá exceder, cumulativamente, a 10% (dez por cento) do valor total da proposta.

10.8 Será assegurada, à parte que tiver recebida a sanção, o contraditório e a ampla defesa.

11. FORO:

11.1. Esgotadas todas as tentativas de composição amigável, o foro competente para resolução de litígios pertinentes a este Termo de Inexigibilidade, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de Indaial – Estado de Santa Catarina.

12. LEGISLAÇÃO APLICADA:

12.1 Aplica-se ao presente Termo de Inexigibilidade, nos casos omissos e aplicáveis de direito, a seguinte legislação:

- a) Constituição da República Federativa do Brasil de 1988;
- b) Constituição do Estado de Santa Catarina de 1989;





Município de Indaial – SC

Avenida Getúlio Vargas, nº 126 – Bairro Centro. CEP 89080-024 CNPJ:

83.102.798/0001-00 Indaial - SC

Fone: (47) 3317-8800

- c) Lei Orgânica do Município de Indaial;
- d) Lei Complementar Federal nº 101/2000. Lei de Responsabilidade Fiscal;
- e) Lei Federal nº 12.846/13. Lei Anticorrupção;
- f) Lei Federal nº 10.406/02. Código Civil Brasileiro;
- g) Lei Federal nº 14.133/21. Lei das Licitações e Contratos Administrativos;
- h) Lei Federal nº 8.078/90. Código de Defesa do Consumidor;
- i) Lei Federal nº 7.210/84. Lei de Execução Penal;
- j) Lei Federal nº 4.320/64. Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da Administração Pública; e,
- k) Decreto-Lei nº 3.689/41. Código de Processo Penal.

Indaial/SC, em 11 de Março de 2025.

Manoel Felipe Boaventura
Secretário de Educação

