



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

**PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº. 49/2024/PMAD
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 0/2024/PMAD**

1. OBJETO

Inexigibilidade de licitação para desapropriação de terreno localizado no perímetro urbano na rodovia SC 150, km 55,400 – matrículas: 14169 e 2738, destinado a implantação do Parque Industrial, conforme documento de formalização de demanda nº 03/2024/Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Urbanismo.

2. JUSTIFICATIVA

A nova Lei de Licitações – Lei Federal nº 14.133/2021 permite que os órgãos públicos optem pela compra de imóveis, desde que sejam observados o interesse público e os critérios estabelecidos pela legislação. Neste caso o município decretou interesse público na área que apresentou as características estabelecidas para esse fim.

O Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal – CDEM, nomeado por meio do Decreto Municipal nº 58/2023, no uso das atribuições a este conferidas no Art. 18, da Lei Ordinária Municipal nº 930/1995:

“Art. 18. Cabe ao Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal:

- I - Elaborar o Plano de Desenvolvimento Municipal;
- II - Estabelecer prioridades de aplicação dos recursos do Fundo;
- III - Analisar e enquadrar os projetos no Plano de Desenvolvimento Municipal;
- IV - Acompanhar e avaliar os projetos financiados, objetivando comprovar a geração de empregos pré-determinada;
- V - Avaliar os resultados obtidos;
- VI - Fiscalizar os projetos, garantindo a correta utilização dos recursos;
- {...}”

Realizou o plano de implantação de um Parque Industrial no município, com a intenção de desenvolver o município economicamente, fomentando a geração de empregos e renda.

Na pauta do Programa de Desenvolvimento Econômico Local – DEL, foi definido os critérios de seleção e avaliação de terrenos destinados a implantação do Parque Industrial, sendo os critérios adotados:

- Dimensão;
- Localização;
- Acesso;
- Infraestrutura;
- Comunicação;
- Topografia;
- Logística;
- Meio Ambiente;
- Jurídico/Regulatórios.

Após avaliação dos possíveis terrenos, restou que os de matrículas nº 14.169 e 2.738 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba (SC), melhor se enquadraram na avaliação, conforme Ata de Reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal – CDEM nº 004/2023.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

Sendo declarado terrenos de utilidade pública, decretando a desapropriação, conforme Decreto Municipal nº 244/23 de 21 de novembro de 2023. “DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO OS IMÓVEIS MATRICULADOS SOB OS Nº 14.169, 2.738, NO CARTÓRIO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOAÇABA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

CONSIDERANDO a Ata de n. 004/2023, da Reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal - CDEM, qual emitiu parecer favorável a aquisição das áreas matriculadas sob os n. 14.169 e 2.738, registradas no Cartório 2º Ofício da Comarca de Joaçaba, para a finalidade de implantação do Parque Industrial;

CONSIDERANDO que os imóveis em questão possuem boa localização, não estão sendo utilizados pelos proprietários e que o Município de Água Doce possui interesse no desenvolvimento de seus municípios, com a geração de emprego e renda;

CONSIDERANDO que a Administração Municipal possui no seu Plano de Governo, a viabilização de área para a instalação de Parque Industrial, na pasta do Desenvolvimento Econômico;
A decisão de comprar o imóvel dependerá dos recursos financeiros disponíveis.

Desta forma, como solução prévia, tem-se a sinalização do Governo do Estado de Santa Catarina através da portaria nº SGPe SCC 9698/2023, valor de repasse na ordem de R\$ 3.000.000,00 publicada no Diário Oficial – SC – nº 22195 de 31 de janeiro de 2024, para aquisição de imóvel. Cabendo ao município a complementação do valor que for necessário para a aquisição.

Fazendo necessário este processo de inexigibilidade com fundamento no Art. 74, inciso V c/c §5º, da Lei Federal nº 14.133.

3. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

As informações expostas na justificativa embasam as razões de escolha do fornecedor.

Visto que a proprietária dos terrenos de Matrículas nº 14.169 e 2.738, registradas no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba (SC), é a empresa de razão social BOA SAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, de natureza de sociedade empresarial limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 04.884.314/0001-55, com endereço comercial sediado na Rua Francisco Lindner, nº 52, Bairro Portal, no município de Treze Tílias (SC).

A razão da escolha do fornecedor – BOA SAFRA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - dar-se-á em razão de que todos os requisitos pautados para escolha da área, recaíram nesta propriedade, tais como, considerando quanto a: - Dimensão: área não inferior a 100 (cem) mil metros quadrados; - Localização: raio até 5(cinco)quilômetros do perímetro urbano; - Acesso: SC 150 e SC 355; - Infraestrutura: rede trifásica na área ou proximidade; - Comunicação: internet fibra óptica; - Topografia: terreno plano até 5% ou 5 a 10% preferencialmente; - Logística: acesso a transporte público; Meio ambiente: área aberta e livre de APP preferencialmente; - Jurídico/Regulatórios: documentação apta para venda e livre de ônus. Motivando a declaração de utilidade pública, para fins de desapropriação, amigável ou judicial, as seguintes áreas de terras: uma área de terras de 100.901,46m² (cem mil, novecentos e um metros com quarenta e seis centímetros quadrados), prevista na Matrícula Imobiliária nº 14.169; uma área de terras de 500,00m² (quinhentos metros quadrados), prevista na Matrícula Imobiliária nº 2.738, ambas, constam pertencer à Boa Safra Construtora e Incorporadora LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 04.884.314/0001-55.

A escolha do terreno também obteve aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal, conforme registrado em ata nº 04/2023 datada em 16/11/2023.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

Procedeu-se na sequência a verificação da regularidade jurídica e fiscal da empresa classificada e, conforme certidões apensadas ao presente processo, a mesma encontra-se regular perante os órgãos fiscais e fazendários, atendendo os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 62 da Lei 14.133/21

A propósito, há recomendação do Tribunal de Contas da União nesse sentido:

“Deve ser observada a exigência legal (art. 29, inciso IV, da Lei nº 8.666, de 1993) e constitucional (art. 195, § 3º, da CF) de que nas licitações públicas, mesmo em casos de dispensa ou inexigibilidade, é obrigatória a comprovação por parte da empresa contratada de:

Certidão Negativa de Débito (INSS - art. 47, inciso I, alínea a, da Lei nº 8.212, de 1991);

Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (SRF-IN nº 80, de 1997); e

Certificado de Regularidade do FGTS (CEF) (art. 27 da Lei nº 8.036, de 1990). Acórdão 260/2002 Plenário.

Após a verificação da regularidade jurídica e fiscal da empresa classificada, restou constatada que a mesma encontra-se em Recuperação Judicial e Certidão Positiva de Débitos Municipais com o município sede de Treze Tílias (SC), onde o Departamento de Compras, Licitações e Contratos, após apresentação das irregularidades supramencionadas, solicitou Parecer Jurídico à Assessoria Jurídica do município de Água Doce para o saneamento do prosseguimento do processo de inexigibilidade de licitação, a qual procedeu conforme:

“ASSESSORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE ÁGUA DOCE/SC

Parecer Jurídico nº 034/2024

PEDIDO DE PARECER JURÍDICO QUANTO À CONTRATAÇÃO DIRETA VIA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLANTAÇÃO DO PARQUE INDUSTRIAL NO MUNICÍPIO DE ÁGUA DOCE - SC.

I – RELATÓRIO

O Município de Água Doce – SC, iniciou processo de Desapropriação de imóveis urbanos Matrículas n. 2738 e 14169 de propriedade da empresa Boa Safra, CNPJ n. 04.884.314/0001-55, conforme Decreto Municipal de 244/2023 para implantação de Parque Industrial do Município.

Ocorre que grande parte do valor para a aquisição dos imóveis vem do Estado de Santa Catarina, por meio de transferências especiais voluntárias, e uma das exigências do Estado é a formulação de processo de inexigibilidade de licitação para a aquisição do imóvel.

Neste sentido o Município irá formalizar o processo de inexigibilidade mas não fará a efetivação da compra, que se dará via depósito judicial do valor, no processo de n. 0301621-43.2016.8.24.0037, que tramita na Vara Especializada de Recuperação Judicial de Empresas da Comarca de Concórdia, pelo motivo de estar a empresa proprietária em Recuperação Judicial.

A justificativa para a aquisição dos imóveis vem consubstanciada na ATA de n. 004/2023, da Reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal - CDEM, qual emitiu parecer favorável a aquisição das áreas matriculadas sob os n. 14.169 e 2.738, registradas no Cartório 2º Ofício da Comarca de Joaçaba, para a finalidade de implantação do Parque Industrial.

Nesse sentido passamos à análise, na forma do art. 53, da Lei nº. 14.133/2021.

É o breve relato.



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA DE ÁGUA DOCE

II - DA ANÁLISE

Quanto a questão jurídica, esta Assessoria Jurídica questionou o Estado de Santa Catarina sobre a desnecessidade de se fazer o processo de inexigibilidade de licitação por se tratar de um processo de Desapropriação, porém o Estado exigiu o processo de dispensa de licitação pela via de inexigibilidade como condição para repassar o valor.

Nesse sentido e consubstanciado nesta exigência, enfatizamos que no presente caso, não há disputa tanto na escolha dos terrenos como não há disputa no preço, por se tratar de uma área que foi escolhida e indicada pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico Municipal – CDEM, e por se tratar de imóvel que possui débitos fiscais com o Município de Água Doce, quais podem ser abatidos pelo Município no momento da sua aquisição.

Entre a questão da inexigibilidade de licitação, convém observar que a Lei nº. 14.133/21, ao regulamentar o art. 37, XXI, da Constituição Federal, especifica algumas exceções em que a licitação é dispensada, dispensável ou inexigível. Com relação à licitação dispensável, as hipóteses estão previstas no art. 75 da Lei nº. 14.133/21. Nesses casos, a licitação é viável, tendo em vista a possibilidade de competição entre dois ou mais interessados. Todavia, o legislador elencou determinadas situações em que a licitação pode ser afastada, a critério do administrador, para atender o interesse público de forma mais célere e eficiente.

Contudo, ainda que se trate de contratação direta, faz-se necessária a formalização de um procedimento que culmine na seleção da proposta mais vantajosa e celebração do contrato. A nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos traz um procedimento especial e simplificado para seleção do contrato mais vantajoso para a Administração Pública, o que se verifica no caso em tela. 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.

Na forma do art. 74, caput, da Lei nº 14.133/21, e demais normas aplicáveis, a inexigibilidade é a modalidade de licitação quando inviável a competição.

Nesse sentido, temos a aquisição/contratação de bens/serviços, por meio de inexigibilidade, fundamentada no art. 74, caput, da Lei nº 14.133/21, é certamente a via mais adequada para a aquisição dos imóveis para a implantação do Parque Industrial, face as três avaliações constantes e a delimitação quanto a não haver disputa para a sua aquisição.

III – DOCUMENTAÇÃO FALTANTE PARA O PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Em análise com o setor de Compras do Município de Água Doce, para o andamento do Processo de inexigibilidade, foi identificado que o proprietário dos imóveis, qual seja a Empresa Boa Safra, possui pendências como a Certidão Positiva para processos Judiciais, estando este Município ciente de que a empresa passa por um processo de Recuperação Judicial, conforme citado acima.

E nesse sentido o Município irá realizar o pagamento do valor de avaliação dos imóveis de forma de depósito em juízo no processo de Recuperação Judicial, para evitar



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

III – CONCLUSÃO

Ante o exposto, nos termos do art. 53, caput e §4º, da Lei nº 14.133/2021, esta assessoria jurídica manifesta-se pela legalidade do processo de aquisição direta, por inexigibilidade, para a aquisição/contratação de bens/serviços dos imóveis matrículas n. 14.169 e 2.738, registradas no Cartório 2º Ofício da Comarca de Joaçaba, para a finalidade de implantação do Parque Industrial, fundamentada no art. 74, caput, da Lei nº 14.133/21, opinando, assim, pelo regular prosseguimento do feito.

Salvo melhor Juízo, é o parecer. {...}”

Orientando pelo regular seguimento do presente processo de inexigibilidade de licitação, ciente das irregularidades da empresa proprietária dos terrenos objetos da presente.

4. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E VALOR

Os bens, as quantidades e preços máximos a serem pagos pelo Município são os constantes na Tabela abaixo.

Diante da necessidade do objeto desse estudo, foi realizado levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar soluções.

O critério para escolha do objeto, geralmente, segue o princípio do preço médio ou da proposta mais vantajosa. Para avaliar esse critério, é essencial reunir propostas que atendam integralmente às necessidades do processo. No caso em questão, foram consideradas três avaliações de imóveis urbanos, utilizando o método comparativo de dados de mercado (MCDDM), com os seguintes resultados:

- O Corretor Guilherme Ferretti Mendes, CRECI-SC 34.290, emitiu sua avaliação em 28/11/2023, estimando um valor de R\$ 40,25/m².
- O corretor Douglas Dalcanalle, CREA-SC 126.263-0, apresentou sua avaliação em 01/12/2023, estimando o valor em R\$ 41,00/m².
- O corretor Ademar João Nichetti, CRECI – 3821, forneceu sua avaliação em 04/12/2023, estimando o valor em R\$ 42,00/m².

A análise de mercado resultou em um valor mediano de R\$ 41,00, considerando as avaliações realizadas.

Item	Descrição	Apres.	Quant.	Valor Unitário	Valor Total
1	terreno localizado no perímetro urbano na rodovia SC 150, km 55,400 – matrículas: 14169 e 2738	m ²	101.401,46	R\$ 41,00	R\$ 4.157.459,86

5. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

Não há possibilidade de subcontratação de partes do serviço.

Caberá a proponente vencedora obedecer ao objeto do presente edital e as disposições legais contratuais, prestando-os dentro dos padrões de qualidade, continuidade e regularidade. Os bens somente poderão ser fornecidos pela proponente vencedora, vedado, portanto, o fornecimento de bens por terceiros.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PREFEITURA DE ÁGUA DOCE**

A tradição dos bens se dá a partir da realização do pagamento, e sua transmissão será procedida após autorização do Juízo no trâmite judicial do processo de recuperação judicial da empresa Boa Safra Construtora e Incorporadora LTDA.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será efetuado via depósito judicial conforme determinação do Juízo da Vara Regional de Falências e Recuperação Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia, Processo de Recuperação Judicial nº 0301621-43.2016.8.24.0037, e deste valor o município fará o desconto dos débitos fiscais junto ao município de Água Doce e do valor do ônus junto à matrícula nº 14.169 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Joaçaba.

7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Dotações orçamentárias a serem utilizadas na execução da presente contratação:

Dotação	Elemento de despesa	Complemento do elemento	Fonte de recurso
116	44.90	6103	679
116	44.90	6103	1760
116	44.90	6103	679

Água Doce, SC, 22 de março de 2024

NELCI FÁTIMA TRENTO BORTOLINI
Prefeita Municipal

ASSESSORIA JURÍDICA
Visto e Aprovado