



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

**PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº. 8/2025/PMAD
TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº. 2/2025/PMAD**

1. OBJETO

Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel urbano localizado na Rua 31 de Março, 68, térreo, esquina com a Rua Frei Silvano, centro de Água Doce, destinado à manutenção das instalações do SEAME (Serviço Especializado de Atendimento Municipal Educacional).

2. JUSTIFICATIVA

O SEAME - Serviço Especializado de Atendimento Municipal Educacional, é uma estrutura da Secretaria de Educação, Cultura e Esportes destinada à prestação de serviços educacionais e atendimento especializado aos alunos da rede de ensino de Água Doce.

Atualmente essa estrutura está instalada em um imóvel alugado, localizado na Rua 31 de Março, 68, térreo, esquina com a Rua Frei Silvano, centro de Água Doce.

Tendo em vista o vencimento do contrato de locação e a necessidade de renovação desse, solicita-se o presente processo de Inexigibilidade de Licitação, a fim de possibilitar a continuidade dos serviços prestados aos estudantes do Município.

A locação do imóvel supramencionado se dá pela ausência de espaços públicos disponíveis para abrigar a estrutura de serviços que compõem o SEAME. A escolha pela manutenção do órgão nesse prédio se deu especialmente pela sua localização no centro da cidade que facilita o acesso dos alunos, bem como pela estrutura ampla e adaptada às condições de acessibilidade.

3. FUNDAMENTO LEGAL

A licitação poderá ser dispensada nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021, em especial o disposto no art. 74, inciso II:

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.

4. DA RAZÃO DE ESCOLHA DA CONTRATADA

A opção pelo imóvel em questão se deu pela ausência de espaços públicos disponíveis para abrigar a estrutura de serviços que compõem o SEAME. A escolha pela manutenção do órgão nesse prédio foi motivada especialmente pela sua localização no centro da cidade que facilita o acesso dos alunos, bem como pela estrutura ampla e adaptada às condições de acessibilidade.

A contratada será **Luana Colombo Thaller**, portadora do CPF 049.383.099-55, residente e domiciliada à Rua 31 de Março, 68, Apto 101, Centro de Água Doce.



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

Procedeu-se a verificação da regularidade jurídica e fiscal da proprietária do imóvel pretendido, 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.

Também, em atendimento ao Ofício Circular SEI/TCE/SC/PRES/GAP/43/2024, foi realizada a consulta aos registros do Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), onde verificou-se que a selecionada **não possui impedimentos** para contratação com a administração pública, conforme certidões anexadas aos autos.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E VALOR

- 5.1. O imóvel em questão está localizado na Rua 31 de Março, 68, térreo, esquina com a Rua Frei Silvano, centro de Água Doce e abriga as instalações do SEAME (Serviço Especializado de Atendimento Municipal Educacional).
- 5.2. O imóvel está registrado sob a matrícula nº.9.513 no Cartório de Registro de Imóveis e é de propriedade da Senhora Luana Colombo Thaller, inscrita no CPF sob o número 049.383.099-55, a qual será a locadora. Os serviços, as quantidades e preços máximos a serem pagos pelo Município são os constantes na tabela abaixo:

Item	Descrição/Especificação	Tipo do Item (*)	Subitem (**)	Unidade de Medida	Qtde	Valor Unitário (R\$)	Valor Total (R\$)
1	Locação de imóvel com 240m ² , localizado na Rua 31 de Março, 68, térreo, esquina com a Rua Frei Silvano, centro de Água Doce/SC.	Serviço	Continuado	Mês	12	R\$ 3.300,00	R\$ 39.600,00
Total							R\$ 39.600,00

(*) *Materiais; serviços; obras; serviços de engenharia.*

(**) *Consumo; permanente; continuado; não continuado.*

5.3. O imóvel possui a seguinte estrutura física:

- 9 salas com divisórias em gesso
- 2 sanitários adaptados às normas de acessibilidade
- 1 copa
- 1 lavanderia

5.4. No valor descrito **deverão estar inclusas** as despesas do **Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), coleta**



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

de lixo e água, ressalvados os excessos no consumo de água por descuido do locador que afetem os valores da fatura, os quais deverão ser quitados pelo mesmo.

- 5.5. É de responsabilidade do Município o pagamento de serviços de telefonia e da energia consumida no referido imóvel.
- 5.6. O valor mensal a ser pago pelo Município será de R\$ 3.300,00 (Três mil e trezentos reais), conforme proposta e avaliação do imóvel, perfazendo um total de R\$ 39.600,00 (Trinta e nove mil e seiscentos reais) no período de 12 (doze) meses.

6. DAS OBRIGAÇÕES

6.1. São obrigações do LOCADOR:

- 6.1.1. Entregar ao locatário o imóvel alugado em estado a servir ao uso que se destina.
- 6.1.2. Manter durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 6.1.3. Pagar taxas, bem como realizar as adequações e instalar os equipamentos exigidos pelo Corpo de Bombeiros.
- 6.1.4. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, ou seja, aquelas que não são referentes aos gastos rotineiros de manutenção do imóvel, tais como:
 - 6.1.4.1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel;
 - 6.1.4.2. Pintura das fachadas, consertos de iluminação e esquadrias externas;
 - 6.1.4.3. Obras destinadas a compor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 6.1.4.4. Despesas de decoração e paisagismo das partes de uso comum;
 - 6.1.4.5. A manutenção semestral da limpeza da(s) caixa(s) de água.

6.2. São obrigações do LOCATÁRIO:

- 6.2.1. Pagar pontualmente o aluguel na data aprezada.
- 6.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza desse e para o fim que se destina.
- 6.2.3. Findada a locação, restituir o imóvel no estado que o recebeu, salvo as deteriorações do seu uso normal.
- 6.2.4. Levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esse incumba.
- 6.2.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações provocados por si, visitantes ou prepostos.
- 6.2.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador.
- 6.2.7. Manter a limpeza e a conservação das estruturas internas e externas utilizadas.
- 6.2.8. Manter e conservar as instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e de segurança, efetuando pequenos reparos quando necessário.
- 6.2.9. Desocupar o imóvel quando da rescisão ou término do contrato.

7. FORMA DE PAGAMENTO

- 7.1. O pagamento será realizado através de depósito bancário em conta da proprietária do imóvel e ocorrerá até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.
- 7.2. A vigência, para fins de pagamento de locação, iniciará em 01/01/2025, conforme acordado entre as partes.



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

- 7.3. No primeiro ano de vigência do contrato o valor será fixo. Após esse período o valor será corrigido pelo IGPM-FGV dos últimos 12 (doze) meses ou outro indexador que vir a substituí-lo. Na indisponibilidade do IGPM de algum mês a ser considerado, se tomará todo mês imediatamente anterior disponível.
- 7.4. Não será admitida qualquer solicitação de acréscimo aos preços propostos para cobrir as despesas que, porventura, tenham deixado de ser computadas quando da elaboração da proposta.

8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução dos serviços ora contratados serão atendidas pela seguinte dotação orçamentária:

Dotação	Elemento de despesa	Complemento do elemento	Fonte de recurso
75	3.3.90	39.10	1.500.1001.0086

9. PRAZO DE EXECUÇÃO

- 9.1. O prazo de vigência da locação é de 12 meses, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos.
- 9.2. O prazo de vigência da locação será contado desde a data de 01/01/2025, tendo em vista que após o encerramento do contrato ocorrido em dezembro de 2024, a estrutura do SEAME manteve a ocupação do imóvel.

10. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 10.1. A fiscalização do Contrato será designada à servidora Ana Paula Rossa Cavalli, Psicóloga lotada na Secretaria de Educação, Cultura e Esportes.

Água Doce, SC, 29 de janeiro de 2025

GIOVANI LUIZ BRANDALIZE
Prefeito Municipal