PROCESSO LICITATÓRIO Nº 086/2026 - PML
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 015/2026 – PML
(LEI 14.133/2021)

JUSTIFICATIVA

1. OBJETO:

Contratação mediante locação de imóvel (barracão) localizado na comunidade de Vila Kennedy, para uso temporário da Prefeitura de Luzerna, a fim de acomodar os implementos agrícolas do Programa Patrulha Agrícola Mecanizada, instituído pela Lei Municipal nº 1.793 de 19 de julho de 2022.

O processo é autuado e tramitado de forma digital, o qual se encontra disponível na íntegra pelo endereço: https://luzerna-e2.ciga.sc.gov.br/#/processo/103a9649-7b00-42a2-ad0c-f35033cae770

2. DO LOCADOR:

ADELINO PAGLIARIN E CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Distrito de Luzerna, inscrito no CNPJ nº 84.585.316/0001-20, o qual, outorga a administração do imóvel para **GOLDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.233.242/0001-04, estabelecida na Rua Nereu Ramos, nº 426 – sala 7, Centro, no município de Herval d'Oeste/SC, representado pela locadora/administradora **Simone Spagnol Simi Arenhart.**

3. FUNDAMENTO LEGAL:

A Lei 14.133/2021 que regulamenta as Licitações e Contratos Administrativos, em seu artigo 74, inciso V, permite que a contratação se formalize, mediante inexigibilidade de licitação, sempre que houver inviabilidade de competição, em especial para aquisição ou locação de imóvel*, in verbis*:

> 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.
> (grifo nosso)

Assim, sempre que se estiver diante de uma situação que caracterize inviabilidade de competição, a administração pública está autorizada a proceder à contratação direta, tendo em vista a ausência de uma das condições essenciais do processo licitatório, qual seja, a competição.

4. DA JUSTIFICATIVA:

Considerando a implementação do Programa Patrulha Agrícola Mecanizada no Município de Luzerna – Lei 1.793/2022, a qual tem por objetivo disponibilizar o acesso ao pequeno produtor rural do Município de Luzerna a equipamentos e serviços destinados à conservação do solo e à lavoura com fins de subsistência e comerciais.

Tendo em vista ainda que esta Administração Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os implementos agrícolas pertencentes a Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, uma vez que é o único capaz de atender as necessidades da presente secretaria, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme Ata da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis.

4.1. Da Avaliação prévia do bem

O imóvel de matrícula nº 2.940, constituído por barracão com área aproximada de 270,00m², com dimensões de 27,00m x 10,00m e pátio, localizado na comunidade de Vila Kennedy em Luzerna, constitui-se adequado e funcional para a operacionalização do Programa Patrulha Agrícola Mecanizada, dada a localização e estrutura física com dimensões capazes de atender ao interesse da Administração.

Sobre o assunto, Marçal Justen Filho ressalta:

> As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que Administração não tem outra escolha.
> Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível à competição entre os particulares.

Além disso, o valor proposto para locação está compatível com a pesquisa de preços realizada pelo setor requisitante, e pela avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, conforme Ata que faz parte integrante do processo.

4.2. Da Singularidade do imóvel

O imóvel ambicionado é o único imóvel na área que atende as necessidades da Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, diante das características estruturais do imóvel e peculiaridades quanto à região (acesso, segurança, estrutura).

Cabe frisar que a própria Administração Municipal de Luzerna não possui imóvel público vago e disponível para atender devidamente o objeto. Logo, a presente contratação/locação contribuirá para a preservação e

conservação do patrimônio público, melhoria das condições de armazenamento, otimização da logística e das atividades desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Agricultura, além de proporcionar maior segurança e eficiência na utilização dos implementos agrícolas e, consequentemente, melhorar a prestação dos serviços disponibilizados aos agricultores do Município.

Diante dessas características específicas de localização e estrutura, constata-se a inviabilidade de competição, uma vez que não há outros imóveis disponíveis no município para atender às necessidades da Administração.

Desse modo, resta caracterizada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação.

5. DA RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA:

A escolha recaiu sobre o imóvel de matrícula nº 2940, cujo locador é a imobiliária **GOLDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA**, em razão das justificativas anteriormente apresentadas.

Em sequência, entendemos que tal justificativa se faz imperativa com o intuito de satisfazer futuros questionamentos exarados pelos órgãos de controle externo, conforme preconiza a doutrina pertinente, senão vejamos:

> Quando a Administração Pública pretende adquirir ou alugar imóvel destinado ao atendimento de suas finalidades precípuas, pode dispensar a licitação e contratar diretamente com o vendedor ou locador (art. 24, X).
> Não é totalmente livre, entretanto esse tipo de ajuste. Exige o Estatuto que o imóvel a ser adquirido ou alugado seja realmente indispensável à Administração, em razão das necessidades de instalação e localização. A dispensa da licitação é razoável no caso: há situações em que, apesar de haver outras ofertas, apenas um imóvel atende realmente aos anseios administrativos. Assim, esse deve ser o imóvel adquirido ou alugado. Por outro lado, deve a Administração providenciar a avaliação prévia do imóvel, pois que não será legítimo o ajuste se o preço da compra ou do aluguel for incompatível com as condições normais de mercado.
> A lei anterior não exigia a motivação da escolha nesse caso. O Estatuto vigente, no entanto, a impõe (art. 26), permitindo, em consequência, a verificação da legalidade do ajuste. A justificação expressa, desse modo, acarreta maior racionalidade no uso de imóveis e de recursos públicos, evitando inclusive, que tais contratos sejam celebrados mesmo quando existem outros imóveis públicos disponíveis. (Destacou-se). (Manual de direito administrativo, 21ª edição, Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 249).

Outrossim, o referido locador preencheu os requisitos exigidos previamente à contratação via inexigibilidade de licitação, uma vez que possui todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscais necessárias para contratar junto ao município.

6. DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO E DO VALOR:

O Contrato de locação e o valor total a ser pago corresponde a:

Item	Qtde	Unid.	Descrição	Valor Unit.	Valor Total
1	12,00	Mês	Aluguel barracão da comunidade Vila Kennedy – Luzerna/SC, matrícula do imóvel 2940	R$ 3.205,80	R$ 38.469,60

Obs.: No valor estão inclusas as despesas com luz e água do imóvel, sendo que se estabeleceu como limitador os valores de R$ 65,00/mês para luz e R$ 65,00/mês para água, os quais caso o consumo de sejam excessivos, esses poderão ser revistos.

7. FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE:

7.1. A locação do imóvel será paga no valor fixo de **R$ 3.075,80** (três mil e setenta e cinco reais e oitenta centavos), correspondente ao aluguel do barracão, com a inclusão de **R$ 130,00 (cento e trinta reais)** relacionados ao pagamento de água e luz, totalizando o valor mensal de **R$ 3.205,80 (três mil duzentos e cinco reais e oitenta centavos),** sempre no mês subsequente ao de sua utilização, **até o 10º dia de cada mês**, após a apresentação do boleto bancário, devidamente atestado por Servidor Municipal competente.

7.2. O boleto bancário deverá ser emitido para o MUNICÍPIO DE LUZERNA, Avenida 16 de Fevereiro, 151, Centro, Luzerna - SC, CNPJ/MF nº 01.613.428/0001-72, e ter a mesma Razão Social e CNPJ dos documentos apresentados por ocasião da habilitação, contendo ainda número do empenho e do processo licitatório.

7.3. A apresentação do documento fiscal que contrarie essas exigências inviabilizará o pagamento, isentando o Município do ressarcimento de qualquer prejuízo para a contratada.

7.4. O reajuste dos valores será processado anualmente, utilizando-se como base o índice **IGP-M**, ou outro que o substituir.

8. JUSTIFICATIVA DO PREÇO:

Em atendimento ao disposto no art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021, apresenta-se a presente justificativa quanto à compatibilidade do preço para a contratação de empresa do ramo imobiliário, visando à locação de imóvel destinado à guarda e armazenamento de implementos agrícolas e demais bens utilizados pela Secretaria Municipal de Agricultura do Município de Luzerna/SC.

Para fins de aferição da compatibilidade do preço com os valores praticados no mercado, foi realizada pesquisa de preços mediante consulta a anúncios de imóveis disponibilizados em sites de imobiliárias, considerando-se imóveis com características semelhantes, especialmente quanto à localização, área construída, condições de acesso, características físicas, disponibilidade de pátio e adequação à finalidade pretendida pela Administração.

A pesquisa de mercado foi complementada pela avaliação realizada pela **Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Luzerna**, constituída para avaliar o valor locativo do imóvel objeto da contratação.

Conforme registrado na Ata da Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, datada de 02 de setembro de 2026, o imóvel está localizado na Comunidade Vila Kennedy, Município de Luzerna/SC, sendo constituído por barracão com área aproximada de 270,00 m², com dimensões de 27,00 m x 10,00 m e pátio.

Para a avaliação do valor locativo, a Comissão considerou as características do imóvel e realizou comparação com valores de locação de imóveis com características semelhantes disponíveis no Município de Luzerna/SC, levando em consideração, entre outros aspectos, a área construída, localização, condições de acesso, características do imóvel, disponibilidade de pátio e sua adequação à finalidade pretendida pela Administração.

Foram utilizados três imóveis como parâmetros de comparação, com valores unitários de locação de aproximadamente **R**$ 7,91/m², R$ 11,25/m² e R$ 15,43/m², resultando em uma média de aproximadamente R$ 11,53/m². Considerando a área do imóvel objeto da avaliação, a Comissão estabeleceu como **valor de referência máximo para a locação o montante de R$ 3.113,10 (três mil, cento e treze reais e dez centavos) mensais**.

Nesse contexto, verifica-se que o valor mensal fixado para o aluguel do imóvel, de R$ 3.075,80 (três mil e setenta e cinco reais e oitenta centavos), encontra-se abaixo do valor de referência máximo de R$ 3.113,10 estabelecido pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, representando uma diferença de R$ 37,30 (trinta e sete reais e trinta centavos) mensais em favor da Administração.

Além do valor correspondente ao aluguel, foi estabelecido o montante fixo mensal de R$ 130,00 (cento e trinta reais), referente ao pagamento das despesas de água e energia elétrica, totalizando o valor mensal de R$ 3.205,80 (três mil, duzentos e cinco reais e oitenta centavos).

Ressalta-se que o valor de R$ 130,00 referente à água e energia elétrica possui natureza distinta do valor locativo propriamente dito, não compondo o preço de aluguel utilizado como parâmetro pela Comissão para avaliação do imóvel. Trata-se de valor destinado exclusivamente ao custeio das despesas de consumo relacionadas à utilização do imóvel, conforme condições estabelecidas para a contratação.

Assim, considerando a pesquisa de preços realizada mediante consulta a sites de imobiliárias, bem como a avaliação formal efetuada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis, **resta demonstrada a compatibilidade do valor do aluguel de R$ 3.075,80 mensais com os preços praticados no mercado**, uma vez que este se encontra abaixo do valor de referência máximo de R$ 3.113,10 estabelecido pela Comissão.

Dessa forma, considerando a natureza da contratação, as características e a localização do imóvel, os parâmetros obtidos na pesquisa de mercado e a avaliação realizada pela Comissão Municipal, conclui-se que o preço pactuado se mostra razoável, compatível com os valores de mercado e vantajoso para a Administração Pública, atendendo ao disposto no art. 72, inciso VII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. DO PRAZO CONTRATUAL:

A presente contratação terá vigência de **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

As despesas provenientes da execução deste Aviso de Dispensa correrão por conta das Dotações Orçamentárias próprias, consignadas nos orçamentos da Unidade Gestora Central – Prefeitura de Luzerna ou dos Fundos Especiais, durante a vigência da presente Contratação, nos termos que segue, de acordo com o Parecer Contábil:

Ação: 08.001.20.605.8001.2803 - Manutenção do Programa Patrulha Agrícola Mecanizada

GND - Modalidade de Aplicação: 3.3.90. Outras despesas correntes - Aplicações diretas

Fonte: 1.500.0000.00 - Recursos não Vinculados de Impostos

11. DO ACOMPANHAMENTO:

11.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

11.1.1. A fiscalização da presente Contratação ficará a cargo da servidora **Évelin Parissenti**, ou quem a substituir.

11.1.2. Caberá a(os) fiscal(is) da contratação, verificar se os itens, objeto do presente contrato, atendem a todas as especificações e demais requisitos exigidos, bem como legitimar a liquidação dos pagamentos devidos ao contratado e participar de todos os atos que se fizerem necessários para o adimplemento a que se referir o objeto licitado, orientando as autoridades da necessidade de serem aplicadas sanções ou a rescisão contratual.

11.1.3. O fiscal do contrato anotará 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).

11.1.4. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal do contrato informará ao gestor, para que sejam adotadas as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

11.1.5. A omissão, total ou parcial, da fiscalização, não eximirá o fornecedor da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência.

11.2. A Gestão da presente Contratação ficará a cargo do Secretário de Agricultura e Meio Ambiente, o Sr. **Leonel João Etges**, ou quem o substituir.

12. CONCLUSÃO:

Considerando as justificativas apresentadas e a análise da documentação, verifica-se que o processo de contratação direta foi conduzido em estrita conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, este Município pode proceder à contratação do objeto, sem qualquer vício formal ou material, na qual a Agente de Contratação se manifesta pela possibilidade da contratação objeto deste procedimento, pelo critério de Inexigibilidade de Licitação fundamentado legalmente no artigo 74, inciso V, da Lei Federal 14.133/2021, para o qual solicitamos a possibilidade de viabiliza-lo, com a Autorização para contratação dos serviços, assim como dos demais atos.

Do acima exposto, inobstante o interesse em realizar a locação do imóvel, é decisão discricionária da autoridade competente optar pela contratação ou não, ante a criteriosa análise de toda a documentação acostada aos autos que instruem o presente procedimento.

Luzerna/SC, 10 de setembro de 2026.

Giseli Zambiazzi Mott Bortoli
Agente de Contratação