PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 160/2025.
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 051/2025.

1. JUSTIFICATIVA.

Consiste o presente processo de Locação de Imóvel destinado a atender ao "Abrigo Anjos da Luz" vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social de Herval d'Oeste.

A locação do imóvel residencial objeto desta contratação revela-se indispensável para assegurar a continuidade e a regularidade do serviço de acolhimento institucional realizado pelo "Abrigo Anjos da Luz", uma vez que o imóvel atualmente utilizado será submetido a reforma estrutural abrangente. A referida reforma encontra-se em fase de licitação, por meio do Processo Licitatório nº 148/2025, Concorrência nº 003/2025.

Durante a realização das obras torna-se impossível a permanência dos acolhidos no local, sob pena de risco à integridade física das crianças e adolescentes, bem como da equipe técnica. Assim, a locação temporária de novo imóvel é medida necessária, oportuna e alinhada ao dever institucional do Município de assegurar a continuidade do atendimento, evitando descontinuidade do serviço público essencial e garantindo condições dignas, seguras e adequadas ao acolhimento enquanto perdurar o processo de reforma.

O amparo legal para a contratação consta na Lei nº 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.

2. DELIBERAÇÃO.

Com fundamento na justificativa da Secretaria decidiu-se pela contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021, ficando o Setor de Licitações e Contratos com a incumbência de promover os atos necessários à sua efetivação *(inclusive as publicações e expedições dos documentos atinentes à espécie)*, zelando pela plena consolidação das formalidades legais.

Herval d'Oeste, 02 de dezembro de 2025.

RONALDO LORENCO DA ROSA:00739377973

Assinado de forma digital por RONALDO LORENCO DA ROSA:00739377973
Dados: 2026.01.05 13:52:09 -03'00'

RONALDO LORENÇO DA ROSA.
Prefeito Municipal.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO E RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTOR DO OBJETO

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO/PROPOSTA

1.1. Locação de Imóvel destinado a atender ao "Abrigo Anjos da Luz", vinculado ao Fundo Municipal de Assistência Social de Herval d'Oeste.

Trata-se do imóvel nº 20, localizada na Rua Vitória, Vila Militar, em Herval d'Oeste, com 217m² de área total, terreno medindo 422m², casa de 01 (um) pavimento em alvenaria.

1.2. VALOR TOTAL: **R$ 2.940,00** (dois mil novecentos e quarenta reais) mensais**.** Totalizando **R$ 35.280,00** (trinta e cinco mil duzentos e oitenta reais) anuais.

1.3. PRAZO DE EXECUÇÃO: O objeto será executado por **12 (doze) meses**, podendo ser prorrogado na forma da Lei.

1.4. FORMA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão realizados mensalmente após a emissão de documento fiscal/ recibo de locação do imóvel

2. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E RECURSOS FINANCEIROS.

2.1. As despesas decorrentes na execução do Contrato relativo ao presente Edital correrão por conta do orçamento do exercício financeiro de 2025, LOA Nº 3.758/2024 de 21/11/2024 na seguinte rubrica:

Órgão: FUNDO MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Unidade: Fundo Municipal de Assistência Social
Projeto Atividade: Manutenção, encargos e atividades do Serviço de Acolhimento Institucional.
Elemento Despesa: 10.001.10.301.0045.2079.3.3.90.00.00
Complemento do Elemento 0045.2079.3.3.90.00.00 – Locação de Imóveis
Reduzido: 4 - ****0100***

3. DA PUBLICAÇÃO

3.1 - VEÍCULO DE COMUNICAÇÃO: Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – **DOM/SC**.

3.2. DATA PREVISTA PARA A PUBLICAÇÃO: **04/12/2025**.

4. DO EXECUTOR

IMOBIMAIS IMOVEIS LTDA.
CNPJ: 26.207.868/0001-50.
Endereço: Rua Francisco Lindner , nº 128 – Centro.
Município: Joaçaba – SC.

5. DA JUSTIFICATIVA DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

A locação do imóvel residencial objeto desta contratação revela-se indispensável para assegurar a continuidade e a regularidade do serviço de acolhimento institucional realizado pelo "Abrigo Anjos da Luz", uma vez que o imóvel atualmente utilizado será submetido a reforma estrutural abrangente. A referida reforma encontra-se em fase de licitação, por meio do Processo Licitatório nº 148/2025, Concorrência nº 003/2025.

Durante a realização das obras torna-se impossível a permanência dos acolhidos no local, sob pena de risco à integridade física das crianças e adolescentes, bem como da equipe técnica. Assim, a locação temporária de novo imóvel é medida necessária, oportuna e alinhada ao dever institucional do Município de assegurar a continuidade do atendimento, evitando descontinuidade do serviço público essencial e garantindo condições dignas, seguras e adequadas ao acolhimento enquanto perdurar o processo de reforma.

Com a contratação pretendida, esperam-se, sobretudo, os seguintes resultados:

a) Garantia de continuidade do serviço de acolhimento institucional "Abrigo Anjos da Luz", evitando interrupções durante a reforma do imóvel atualmente utilizado;

b) Manutenção da proteção integral às crianças e adolescentes acolhidos, assegurando-lhes moradia digna, ambiente seguro, salubre e compatível com suas necessidades de desenvolvimento, convivência familiar e comunitária;

c) Preservação da rotina e da organização interna do serviço, mediante a utilização de imóvel que disponha de, no mínimo, 4 (quatro) quartos, área externa ampla e demais dependências adequadas ao acolhimento coletivo, prevenindo situações de improvisação ou superlotação;

d) Cumprimento das obrigações legais e constitucionais do Município relativas à política de Assistência Social e à proteção da criança e do adolescente, evitando riscos de responsabilização institucional decorrentes de eventual descontinuidade ou precarização do serviço;

e) Melhoria das condições de trabalho da equipe técnica, ao proporcionar ambiente físico compatível com as atividades de atendimento, acompanhamento e desenvolvimento socioeducativo dos acolhidos.

Diante do exposto, a contratação mostra-se necessária, oportuna e adequada ao interesse público, configurando medida indispensável para garantir a continuidade e a qualidade do serviço prestado pelo acolhimento institucional "Abrigo Anjos da Luz".

6. RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL

Para atendimento à necessidade de transferência temporária do serviço de acolhimento institucional "Abrigo Anjos da Luz", procedeu-se à avaliação de alternativas de mercado no âmbito do Município de Herval d'Oeste/SC, com foco na locação de imóvel residencial urbano que atendesse aos requisitos mínimos previamente definidos pela unidade demandante, em especial:

- existência de no mínimo 4 (quatro) quartos;
- área externa espaçosa, apta ao convívio, lazer e recreação das crianças e adolescentes acolhidos;
- plenas condições de uso imediato, sem necessidade de reformas, adaptações ou ajustes estruturais;
- ambiente seguro, arejado e compatível com a finalidade institucional.

Nesse sentido, realizou-se busca estruturada por imóveis disponíveis para locação através de:

- imobiliárias locais;
- sites e plataformas de anúncios imobiliários;
- consultas informais no mercado.

A partir desse levantamento, foram identificados alguns imóveis residenciais com potencial de atendimento à demanda. Entretanto, após análise técnica das opções, constatou-se que:

a) parte dos imóveis não possuía o número mínimo de quartos, o que inviabilizava a adequada organização dos acolhidos por faixa etária e perfil, conforme orientações técnicas da Assistência Social;

b) outros imóveis careciam de área externa compatível com as necessidades de convivência e recreação do público atendido, prejudicando o desenvolvimento de atividades diárias;

c) em diversos casos seriam necessárias reformas, adaptações ou melhorias significativas, o que implicaria atrasos na transferência do serviço e aumento do custo global da solução, contrariando os princípios da economicidade e da eficiência;

d) algumas alternativas apresentavam condições locatícias ou valores desproporcionais ao padrão oferecido, mostrando-se menos vantajosas para a Administração.

Ao término da pesquisa e da avaliação comparativa, verificou-se que apenas o imóvel localizado na Rua Vitória, nº 20, Bairro Vila Militar, Herval d'Oeste/SC, atende

simultaneamente a todos os requisitos técnicos estabelecidos, destacando-se por oferecer:

- 4 (quatro) quartos,
- sala(s), cozinha, banheiros e área de serviço,
- área externa ampla e adequada,
- condições de habitabilidade, segurança e uso imediato,
- inexistência de necessidade de reformas estruturais,
- localização compatível com o funcionamento do serviço.

Dessa forma, a escolha recaiu sobre o referido imóvel, por ser a única alternativa que reúne plenamente as condições técnicas, operacionais e estruturais necessárias, sendo, portanto, o imóvel que melhor atende ao interesse público e às necessidades do serviço de acolhimento institucional, caracterizando a inviabilidade de competição prevista no art. 74, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Nota-se que o valor da contratação está dentro parâmetros de mercado local, uma vez que foi realizada avaliação imobiliária e o mesmo está compatível com a realidade local, considerando as características do imóvel, bem como sua localização e a disponibilidade de imóveis deste porte no município.

7. DA LEGISLAÇÃO APLICADA

O art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 determina que seja inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para a ***Aquisição ou locação de imóvel***.

> *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.*

O professor Marçal Justen Filho, na obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Ed. Dialética, pg. 262 assim nos ensina:

> *"A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado, na segunda, é impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de*

imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta a inviabilidade de competição".

Conforme vimos a administração municipal antes de promover a contratação, deve ser cumprido a exigência de três requisitos a saber: a) a necessidade de imóvel para o desempenho das atividades administrativa; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação do interesse púbico específico; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

Ressalte-se que a característica do imóvel é de suma importância de modo que a administração não tenha outra escolha. Uma vez que não dispõe de imóvel de proriedade da Administração Pública para atender esta demanda. No caso em tela o imóvel ora encontrado é o mais apropriado e todos os requisitos acima foram cumpridos, conforme justificativa de locação.

Deste modo justifica-se tal procedimento com fundamento de que o objeto se enquadra no disposto no art. 74, V da Lei nº. 14.133/2021, mencionando a inexigibilidade de licitação para Locação de Imóvel, e do risco apresentado a segurança do patrimônio público.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sendo assim, diante de todo o exposto, resta-se configurada a possibilidade de Inexigibilidade de licitação, com a finalidade de Locação de Imóvel destinado a atender ao " Locação de Imóvel destinado a atender ao "Abrigo Anjos da Luz", vinculado ao Fundo Municipal de Assitência Social de Herval d'Oeste, o que certamente inviabiliza a possibilidade de competição, nos termos do art. 74 inciso V, da Lei nº 14.133/2021 inexistindo, desta forma, razão para realização de certame licitatório.

Herval d'Oeste, 02 de dezembro de 2025.

ADRIANA CELESTINA DE ALMEIDA PRIMO.
Secretária de Assistência Social.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.

Localização:
Rua Vitória, Nº 20 – Vila Militar
Herval d'Oeste, Santa Catarina
CEP 89610-000



