PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 118/2026 – RETIFICADO.
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 033/2026.

1. JUSTIFICATIVA.

Locação de Imóvel Comercial com Área Privativa Mínima de 177,82m², localizada na Rua Nereu Ramos, nº 345 (Sala 01) - Bairro Centro, contemplando no valor contratado o IPTU, Taxa de Lixo, Condomínio, Consumo de Água/Esgoto e a Execução de Divisórias Internas conforme Projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Econômico, destinado à implantação e funcionamento da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**, pelo período de **12 (doze) meses**, admitida prorrogação sucessiva nos termos do Art. nº 107 da Lei nº 14.133/2021.

A justificativa para a contratação da locação de imóvel comercial em prol da **Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Econômico** fundamenta-se nos seguintes pontos principais:

- **Implantação e Funcionamento das Unidades:** A locação destina-se expressamente a abrigar as instalações da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**.
- **Fomento ao Desenvolvimento Econômico:** O espaço físico adequado é indispensável para viabilizar as atividades de incentivo aos novos negócios, empreendedorismo, apoio a startups e atendimento à população promovidos pela Secretaria responsável.
- **Proximidade com o Paço Municipal:** O imóvel selecionado situa-se a **menos de 200 metros do Paço Municipal** de Herval d'Oeste. Essa localização central facilita o acesso da população, integra os serviços públicos municipais e otimiza a logística de atendimento.
- **Acessibilidade Plena:** O Termo exige que o imóvel possua acesso em nível de rua/fácil acesso e esteja no térreo, garantindo plena acessibilidade ao público geral e aos empreendedores assistidos.
- **Dimensão Mínima Requerida:** A Secretaria necessita de uma **área privativa mínima de 175 m²** (desconsiderando áreas comuns) para comportar a estrutura necessária.
- **Benfeitorias e Infraestrutura Incluídas sem Custo Adicional:** O locador fica obrigado a executar, às suas expensas, a montagem de divisórias internas para salas de reunião e atendimento de acordo com o projeto da Secretaria. Além disso, a fachada de vidro/ACM viabiliza a correta identificação visual (plotagem/adesivagem) dos órgãos públicos.

Importante destacar que o próprio edital prevê que a escolha do imóvel não se limita ao menor valor, mas sim ao que melhor atenda às necessidades da Administração, considerando critérios de localização, área, qualidade, adequação e segurança.

Tal previsão está plenamente alinhada com os princípios da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente os da **eficiência, interesse público, motivação e planejamento**, que orientam as contratações administrativas.

Diante do exposto, resta devidamente demonstrada a necessidade administrativa, técnica e legal da locação de imóvel para funcionamento da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**, mostrando-se a medida indispensável para garantir a continuidade das atividades públicas e o adequado atendimento à população.

Sendo assim, entende-se configurada a hipótese de contratação mediante Inexigibilidade de Licitação.

O amparo legal para a inexigibilidade da licitação 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 acima, 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, na data da assinatura digital.

RONALDO LORENCO DA ROSA:00739377973

Assinado de forma digital por RONALDO LORENCO DA ROSA:00739377973
Dados: 2026.09.23 13:21:18 -03'00'

RONALDO LORENÇO DA ROSA.
Prefeito Municipal.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO E RAZÃO DA ESCOLHA DO EXECUTOR DO OBJETO.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO/PROPOSTA.

Locação de Imóvel Comercial com Área Privativa Mínima de 177,82m², localizada na Rua Nereu Ramos, nº 345 (Sala 01) - Bairro Centro, contemplando no valor contratado o IPTU, Taxa de Lixo, Condomínio, Consumo de Água/Esgoto e a Execução de Divisórias Internas conforme Projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Econômico, destinado à implantação e funcionamento da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**, pelo período de **12 (doze) meses**, admitida prorrogação sucessiva nos termos do Art. nº 107 da Lei nº 14.133/2021.

VALOR TOTAL.
Mensal: R$ 7.600,00 (Sete mil e seiscentos reais).
Anual: R$ 91.200,00 (Noventa e um mil e duzentos reais))

1.1. PRAZO DE EXECUÇÃO: O objeto será executado **em 12 (doze) meses.**

1.2. FORMA DE PAGAMENTO: Os pagamentos serão realizados MENSALMENTE, até o 15º dia do mês subsequente, após a emissão da AF. e NF. da prestação dos serviços.

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 2026, LOA Nº 3.830/2025 de 18/11/2025 nas seguintes rubricas:

> ***SECRETARIA DE EDUCAÇÃO CULTURA E ESPORTES***
> *Atividade: Manutenção, Encargos e Atividades da Secretaria de Administração*
> *Elemento Despesa – 0004.2008.3.3.90.00.00 -* ****0100 – Recursos Ordinários***
> *Função Programática: 04.001.04.122.0004.2008.3.3.90.00.00*
> *Reduzido: 17*

*2.2. O*s recursos financeiros serão provenientes da própria contratante e de transferências constitucionais e legais

3. DA PUBLICAÇÃO.

3.1 - VEÍCULO DE COMUNICAÇÃO: Diário Oficial da União – **DOU /SC**.

4. EXECUTOR.

PRONER E PRONER IMÓVEIS LTDA.
CNPJ: 31.776.100/0001-38
Endereço: Rua Nilo Peçanha, nº 11 (Apto 101) – Centro.
Município: Herval d'Oeste – SC.
Contato: (49) 3522-2036

5.RAZÃO DA ESCOLHA.

A justificativa para a contratação da locação de imóvel comercial em prol da **Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Econômico** fundamenta-se nos seguintes pontos principais:

- **Implantação e Funcionamento das Unidades:** A locação destina-se expressamente a abrigar as instalações da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**.
- **Fomento ao Desenvolvimento Econômico:** O espaço físico adequado é indispensável para viabilizar as atividades de incentivo aos novos negócios, empreendedorismo, apoio a startups e atendimento à população promovidos pela Secretaria responsável.
- **Proximidade com o Paço Municipal:** O imóvel selecionado situa-se a **menos de 200 metros do Paço Municipal** de Herval d'Oeste. Essa localização central facilita o acesso da população, integra os serviços públicos municipais e otimiza a logística de atendimento.
- **Acessibilidade Plena:** O Termo exige que o imóvel possua acesso em nível de rua/fácil acesso e esteja no térreo, garantindo plena acessibilidade ao público geral e aos empreendedores assistidos.
- **Dimensão Mínima Requerida:** A Secretaria necessita de uma **área privativa mínima de 175 m²** (desconsiderando áreas comuns) para comportar a estrutura necessária.
- **Benfeitorias e Infraestrutura Incluídas sem Custo Adicional:** O locador fica obrigado a executar, às suas expensas, a montagem de divisórias internas para salas de reunião e atendimento de acordo com o projeto da Secretaria. Além disso, a fachada de vidro/ACM viabiliza a correta identificação visual (plotagem/adesivagem) dos órgãos públicos.

Importante destacar que o próprio edital prevê que a escolha do imóvel não se limita ao menor valor, mas sim ao que melhor atenda às necessidades da Administração, considerando critérios de localização, área, qualidade, adequação e segurança.

Tal previsão está plenamente alinhada com os princípios da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente os da **eficiência, interesse público, motivação e planejamento**, que orientam as contratações administrativas.

Diante do exposto, resta devidamente demonstrada a necessidade administrativa, técnica e legal da locação de imóvel para funcionamento da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**, mostrando-se a medida indispensável para garantir a continuidade das atividades públicas e o adequado atendimento à população.

Sendo assim, entende-se configurada a hipótese de contratação mediante Inexigibilidade de Licitação.

O amparo legal para a inexigibilidade da licitação 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.

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO.

No caso em tela, embora exigido pelo artigo nº 74, inciso V, da Lei nº14.133/2021, em razão da especificidade dos serviços contratados, os preços cobrados estão de acordo com os praticados no mercado, conforme se comprova por pesquisa realizada em contratações com outros entes públicos, em anexo cujos valores estão perfeitamente coerentes com a realidade de mercado.

O preço foi devidamente verificado por meio de comparação com os praticados pelo pretenso contratado com pesquisa de preços de mercado anexadas, de onde se verificou sua compatibilidade.

Importante destacar que o próprio edital prevê que a escolha do imóvel não se limita somente ao menor valor, mas sim ao que melhor atenda às necessidades da Administração, considerando critérios de localização, área, qualidade, adequação e segurança.

Considerando a área mínima exigida de 175m², o valor por metro quadrado resulta em **R$43,42/m²**.

Embora este valor esteja acima da média aritmética simples (R$ 35,17/m²), a diferença de **R$ 8,25/m²** justifica-se plenamente pelos seguintes fatores técnicos e econômicos que agregam custo ao locador e economia à Administração:

- **Inclusão Total de Encargos:** Diferente das locações comuns, este valor já contempla todas as despesas de **IPTU, Coleta de Lixo, Condomínio e Consumo de Água e Esgoto**. Nas demais locações da planilha, tais encargos são frequentemente suportados pela Administração em separado, o que elevaria o custo efetivo desses contratos.
- **Execução de Benfeitorias Necessárias:** O locador assume a obrigação de executar **divisórias internas** (salas de reunião e atendimento) conforme a necessidade da Secretaria, sem qualquer ressarcimento ou acréscimo no aluguel. Este investimento inicial do particular é amortizado ao longo do contrato, desonerando o Município de realizar obras de adaptação.
- **Localização e Acessibilidade Estrita:** A exigência de imóvel **térreo, ao nível da rua** e em um **raio de até 200m do Paço Municipal** restringe severamente a oferta imobiliária. Imóveis com estas características possuem maior valor venal e locatício devido à alta demanda comercial na região central.
- **Fachada e Identidade Visual:** A exigência de fachada em vidro/ACM para plotagem da Sala Avança Herval e da ITHO demanda imóveis de padrão construtivo superior, compatíveis com o valor estimado.

Tal previsão está plenamente alinhada com os princípios da **Lei nº 14.133/2021**, especialmente os da **eficiência, interesse público, motivação e planejamento**, que orientam as contratações administrativas.

8. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO.

A locação destina-se expressamente a abrigar as instalações da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**.

Nesse contexto, a locação deste imóvel: ***Cadastro Imobiliário nº 352 localizada na Rua Nereu Ramos, nº 345 (Sala 01) - Bairro Centro, contemplando no valor contratado o IPTU, Taxa de Lixo, Condomínio, Consumo de Água/Esgoto e a Execução de Divisórias Internas conforme Projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Econômico, destinado à implantação e funcionamento da Sala Avança Herval e da Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO), pelo valor mensal de R$ 7.600,00 (Sete mil e seiscentos reais).***

Esta contratação mostra-se justificável, em razão do espaço físico ter características que atendem as demandas dos a serem necessárias e estabelecidas pela **Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Econômico**, visando dar maior comodidade e facilitar o acesso, bem como toda a logística e segurança.

Sendo assim, entende-se configurada a hipótese de contratação mediante Inexigibilidade de Licitação.

9. RAZÃO DA ESCOLHA.

No caso em tela, embora exigido pelo artigo nº 74, inciso V, da Lei nº14.133/2021, em razão da especificidade do objeto contratado, e tendo em vista as necessidades desta municipalidade, justifica-se a aquisição deste objeto em razão do interesse público por ser uma solução viável, motivando-se a inexigibilidade nos moldes do inciso V do art. 74 da Lei nº14.133/2021.

10. DA LEGISLAÇÃO APLICADA.

Via de regra, os contratos administrativos devem ser precedidos de licitação pública, a fim de escolher a melhor proposta e de preservar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e isonomia, nos termos do artigo 37, XXI, da Constituição Federal. Não obstante, o mesmo artigo prevê a possibilidade de exceções ao dever de licitar:

> *Art. 37...*
> *XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensável à garantia do cumprimento das obrigações. (Grifei)*

Ao regulamentar referido dispositivo constitucional, a Lei nº 14.133/2021 autoriza a contratação de serviços como o que ora se pretende, por inexigibilidade de licitação.

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:***
>
> *I - Aquisição de materiais, de equipamentos ou de gêneros ou contratação de serviços que só possam ser fornecidos por produtor, empresa ou representante comercial exclusivos;*
>
> *II - Contratação de profissional do setor artístico, diretamente ou por meio de empresário exclusivo, desde que consagrado pela crítica especializada ou pela opinião pública;*
>
> *III - contratação dos seguintes serviços técnicos especializados de natureza predominantemente intelectual com profissionais ou empresas de notória especialização, vedada a inexigibilidade para serviços de publicidade e divulgação;*
>
> *IV - Objetos que devam ou possam ser contratados por meio de credenciamento;*
>
> ***V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.***
>
> *(Grifei)*

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Sendo assim, diante de todo o exposto, resta-se configurada a possibilidade de Inexigibilidade de Licitação, com a finalidade de contratação da empresa; **"PRONER E PRONER IMÓVEIS LTDA**", para Locação de Imóvel Comercial com Área Privativa Mínima de 177,82m², localizada na Rua Nereu Ramos, nº 345 (Sala 01) - Bairro Centro, contemplando no valor contratado o IPTU, Taxa de Lixo, Condomínio, Consumo de Água/Esgoto e a Execução de Divisórias Internas conforme Projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Econômico, destinado à implantação e funcionamento da **Sala Avança Herval** e da **Incubadora Tecnológica de Herval d'Oeste (ITHO)**, nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, inexistindo, desta forma, razão para realização de certame licitatório.

Herval d'Oeste, na data da assinatura digital.

RONALDO LORENÇO DA ROSA.
Prefeito Municipal.