

JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

Processo Administrativo nº 06/2025 – Inexigibilidade de Licitação

Objeto: Locação de imóvel destinado a locação de imóvel situado na Rua Frei Fidencio Feldamn, nº 374, salas 06,07 e 08, sob o código do imóvel nº 4.543, Centro, no município de Santo Amaro da Imperatriz/SC, destinadas às atividades do IPRESANTOAMARO, com fundamento no Artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Para a demonstração da compatibilidade do preço com o praticado no mercado, foram adotados os seguintes critérios:

1. Pesquisa de Mercado:

Para estimativa do valor da locação, foram realizadas duas avaliações de mercado, conforme exigência da Lei nº 14.133/2021, com o objetivo de garantir a vantajosidade e a adequada aplicação dos recursos públicos.

A primeira avaliação foi realizada pelo perito Paulo Esser Neto, inscrito no CRECI 16.885 e CNAI nº 24.896, em 27/02/2025, que sugeriu o valor de **R\$ 3.726,17**, sendo o valor de R\$ 32,60 por m² para a locação do imóvel pretendido.

A segunda avaliação foi realizada pela corretora Ana Cristina Bennert, inscrita no CRECI 33.154, em 25/02/2025, também indicou que o valor mercadológico mensal seria de **R\$ 3.449,57**, sendo o valor de R\$ 30,18 o m², ainda frizou que haveria uma margem de 10% para mais (R\$ 3.794,57) ou 10% para menos (R\$ 3.104,61) para a locação.

O Instituto dispense atualmente com o aluguel mensal o valor de **R\$ 3.607,03** (Três mil seiscentos e sete reais e três centavos).

O locador, por sua vez, manifestou a intenção de locar o imóvel pelo valor mensal de **R\$ 3.650,00** (Três mil seiscentos e cinquenta reais), caracterizando-se como compatível e vantajoso para a Administração Pública.

Com base nessas avaliações, foi calculada a **mediana** dos valores sugeridos, resultando no valor referencial de **R\$ 3.628,52** (Três mil seiscentos e vinte oito reais e cinquenta e dois centavos) mensais. A decisão de alugar o imóvel por R\$ 21,48 superior à mediana de mercado avaliada, é justificada pelo não pagamento de conta de água e esgoto.

Foram realizadas pesquisas realizada em sites de imobiliárias locais e foram encontrados 6 (seis) imóveis disponíveis no centro do município. Verificando preços, tamanho, localização, acessibilidade e estrutura física, foram encontrados os seguintes imóveis:

1. Sala Comercial – Código 6101 – com 24,26 m², 1 banheiro, sem acessibilidade, tem móveis sob medida para loja, térreo, valor de R\$ 3.500,00 mensais;
2. Sala Comercial – Código 3152 – com 107,42 m², tx de condomínio, IPTU, Tx de lixo, 1 banheiro, com acessibilidade, térreo, estacionamento, valor de R\$ 3.500,00 mensais;
3. Sala Comercial – Código 5894 – com 207,69 m², 2 banheiros, copa, térreo, estacionamento privativo, valor de R\$ 7.000,00 mensais;
4. Sala Comercial – com 35,49 m², 1 banheiro, acessibilidade, bicicletário, estacionamento rotativo, térreo, elevador, IPTU,/Lixo, condomínio, valor de R\$ 950,00 mensais;
5. Sala Comercial – com 225 m², 1 banheiro, acessibilidade, térreo, lavabo, bicicletário, estacionamento rotativo, valor de R\$ 16.000,00 mensais;
6. Sala Comercial – Código ID789 – com 95,35 m², 3 banheiros, acessibilidade, térreo, condomínio, IPTU, interfone com sistema biométrico facial, valor de R\$ 3.500,00 mensais.

2. Análise Comparativa:

O imóvel pretendido apresenta preço de locação no valor mensal de R\$ 3.650,00 (Três mil seiscentos e cinquenta reais), totalizando um valor anual de R\$ 43.800,00 (quarenta e três mil e oitocentos reais).

Os valores apurados em pesquisas e levantamento de mercado estimou uma mediana de 3.628,52. A decisão de alugar o imóvel por R\$ 21,48 superior a mediana de mercado avaliada, é justificada pelo não pagamento de conta de água e esgoto, já que esta despesa é por conta do proprietário.

O valor ajustado para a locação encontra-se **dentro da média de mercado**, revelando-se compatível e vantajoso.

3. Razoabilidade do Preço:

O imóvel atende de forma adequada às necessidades do Instituto, considerando que a infraestrutura hoje atende às necessidades em relação a prestação de serviços, bem como o em 2017 adquiriu móveis sob medida para as salas de reuniões, cozinha e setor administrativo, através do Processo de Licitação 01/2017 – modalidade Convite, totalizando

um investimento de R\$ 61.028,00 naquele ano. Assim, as condições de uso são de imediato, dispensando reformas estruturais.

A localização é estratégica para atendimento dos aposentados, pensionistas e servidores ativos, pois está no centro do Município, próximo a Prefeitura Municipal e no mesmo prédio onde funciona a Câmara Municipal, e ainda, devido às inundações recorrentes na cidade de Santo Amaro da Imperatriz até hoje não atingiram este local.

Portanto, o custo-benefício, o valor do aluguel mostra-se **condizente com os preços praticados no mercado imobiliário local**, não havendo sobrepreço.

4. Documentação do Contratado:

A contratação se dará por meio de contrato de aluguel do imóvel, onde o proprietário apresentou os seguintes documentos:

- a) Documento de identidade da pessoa física;
- b) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeitos de Negativa relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Estaduais - do domicílio ou sede da Proponente; **(Declaração de sobre a regularização junto a Fazenda Pública Estadual em ação judicial);**
- d) Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Municipais - do domicílio ou sede da Proponente;
- e) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- f) Matrícula da CELESC;
- g) Habite-se do imóvel;
- h) Habite-se do corpo de bombeiros;
- i) certidão de matrícula atualizada, ou transição do imóvel expedida pelo competente cartório de registro de imóveis da comarca, que identifique o terreno registrado em nome do locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel;
- j) croqui da planta que mostre as divisões internas da edificação que se pretende locar;
- l) Certidão Negativa de Débitos Relativos à Tributos Imobiliários (IPTU e Taxas) e
- m) documento do locador sobre a intenção de locar e por qual valor pretende.



**INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS
DO MUNICÍPIO DE SANTO AMARO DA IMPERATRIZ/SC**

Diante do exposto, conclui-se que o valor mensal de R\$ 3.650,00 e o anual de R\$ 43.800,00, referente à locação do imóvel encontra-se devidamente **justificado e compatível com os preços de mercado**, atendendo ao disposto no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Santo Amaro da Imperatriz/SC, 22 de agosto de 2025.

LUCIANA DE OLIVEIRA
Matrícula 51