



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

## **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 77/2024 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 77/2024**

### **1. PREÂMBULO**

O **MUNICÍPIO DE ATALANTA - SC**, com sede administrativa na Avenida XV de Novembro, nº 1030, Centro, inscrito no CNPJ sob nº 83.102.616/0001-09, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, o Sr. Juarez Miguel Rodermeil, **TORNA PÚBLICO** a realização de processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Art 74, V, §5 e Lei Municipal Nº 1773/2024.

### **2. OBJETO**

A presente Inexigibilidade de Licitação tem por objeto, **AQUISIÇÃO DE UM TERRENO URBANO, MATRICULADO SOB O Nº 40.824, JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITUPORANGA, ESTADO DE SANTA CATARINA, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NA AVENIDA DR. ERNESTO BECK, LADO ÍMPAR, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE ATALANTA, COM A ÁREA SUPERFICIAL DE 2.898,12 (DOIS MIL OITOCENTOS E NOVENTA E OITO METROS E DOZE DECÍMETROS QUADRADOS), DISTANDO 49,27 METROS DA RUA JOSÉ PAGLIOLI. CONFRONTAÇÕES, MEDIDAS E ÂNGULOS: INICIA-SE A DESCRIÇÃO DO TERRENO A PARTIR DO VÉRTICE 1, SITUADO NO CANTO QUE FAZ EXTREMA COM TERRAS DE CLAUDETE BACK DE JESUS, (MATRÍCULA 20.506) E A AVENIDA DR. ERNESTO BECK, DESTE SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 89°39'5" E DISTÂNCIA DE 41,60 METROS CONFRONTANDO COM A AVENIDA DR. ERNESTO BECK A NOROESTE ATÉ O VÉRTICE 2; DESTE, SEGUE ÂNGULO INTERNO DE 90°15'57" E DISTÂNCIA DE 69076 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE VILMAR PETRI (MATRÍCULA N. 10.997) TERRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ATALANTA (MATRÍCULAS N. 12.828 E 20.507), E AINDA COM TERRAS DE VILMAR PETRI E OUTROS (MATRÍCULA N. 31.877) A NORDESTE ATÉ O VÉRTICE 3; DESTE, SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 89°40'06" E DISTÂNCIA DE 28,86 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE VILMAR PETRI E OUTROS (MATRÍCULA N. 31.877) E AINDA COM TERRAS DE BRASIL TELECOM S/A (MATRÍCULA N. 6.468) A SUDESTE ATÉ O VÉRTICE 4; DESTE, SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 180°28'45" E DISTÂNCIA DE 12,66 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE EVELÁSIO MIGUEL (MATRÍCULA N. 1.946) A SUDESTE ATÉ O VÉRTICE 5; DESTE, SEGUE O ÂNGULO INTERNO DE 89°55'28" E DISTÂNCIA DE 69,82 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE RENATO CHIQUETTI (MATRÍCULA N. 14.697) E AINDA COM TERRAS DE CLAUDETE BACK DE JESUS (MATRÍCULA N. 20.506) A SUDOESTE ATÉ O VÉRTICE 1, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO, conforme Anexo I - Termo de Referência, que faz parte integrante desta Inexigibilidade de Licitação.**

### **3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei.

O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o Inciso XXI, do Art. nº 37, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de Licitações.

A Licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

**Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o Inciso XXI do Art. 37 da Constituição Federal de 1988:**

(...)

***"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 indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."***

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 14.133/2021, de 1º de abril de 2021, mais conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da Legalidade, Impessoalidade, Igualdade, Moralidade e Publicidade. Licitar é regra.

Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções gerenciais.

Na ocorrência de Licitações impossíveis e/ou inviáveis, a Lei previu exceções à regra, a Dispensa de Licitação e a Inexigibilidade de Licitação.

**Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido no Inciso V, do Art. nº 74, da Lei Federal nº 14.133/2021 da nova Lei de Licitação, onde se verifica ocasião em que é cabível a Inexigibilidade de Licitação, vejamos:**

***Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:***

[...]



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

***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.***

Deste modo, resta fundamentada a aquisição do objeto através de Processo de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no Inciso V do Art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021.

Quanto **a avaliação prévia do bem**, denota-se pela relação documental abaixo descrita que o imóvel foi avaliado por 3 (três) profissionais devidamente habilitados, tendo emitidos laudos técnico de avaliação do imóvel:

DYONATHAN ZEFERINO – CRECI/SC 15183 - **R\$ 1.085.525,56 (hum milhão, oitenta e cinco mil, quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos).**

CLAUSMAR ARTHUR HASSE – CRECI/SC 22.189-F - **R\$ 1.485.870,58 (hum milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e setenta reais e cinquenta e oito centavos).**

VITOR DA COSTA ALVES – CREA/SC 154.728-6 - **R\$ 1.010.000,00 (hum milhão e dez mil reais).**

Sendo que o valor do imóvel está sendo comercializado por **R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais)**, conforme demonstrado em declaração do proprietário (anexo), portanto, dentro do valor mercadológico. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário.

Quanto a **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto**, vislumbra-se pela declaração (anexo) emitida



pela autoridade competente do Município de Atalanta, Senhor Juarez Miguel Rodermel.

Quanto as **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela**, vislumbra-se pelo parecer técnico (anexo) emitido pela Coordenadora de Engenharia e Projetos, Srta. Tainá Kramel.

#### **4. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**

A aquisição do imóvel em questão tem por objetivo viabilizar a construção de um Centro Cultural Municipal, no Município de Atalanta. No local, abriga uma antiga olaria, cujas estruturas, como as três chaminés e parte da estrutura de concreto armado, são elementos significativos do patrimônio local. O centro Cultural proposto visa não apenas preservar esses marcos históricos, mas também oferecer à população de Atalanta um espaço multifuncional voltado à promoção da cultura, lazer, turismo e aos serviços administrativos municipais.

##### **A intenção do Centro Cultural Municipal, portanto é promover:**

- a) Cultura: Promoção de eventos culturais, palestras, seminários, apresentações artísticas, oficinas, atividades recreativas e eventos que incentivem a participação cidadã, fortalecendo o acesso à cultura e a identidade cultural de Atalanta;***
- b) Turismo: Preservação das chaminés contribuirá para a valorização da história da cidade, tornando o local um ponto de interesse turístico e educativo;***
- c) Descentralização Administrativa: Instalação de Secretarias Municipais e serviços relacionados à Cultura, Turismo e Meio Ambiente em um único espaço contribuirá para a otimização da Gestão Pública, proporcionando maior eficiência e proximidade com os cidadãos.***

#### **5. PESQUISA DE PREÇOS**

Independentemente do procedimento que antecede a contratação, cabe à Administração demonstrar a conformidade do preço ajustado com o valor praticado no mercado em conformidade com o Art. 23, da Lei Federal 14.133/2021. No entanto, a demonstração da adequação do preço praticado assume contornos mais complexos quando se está diante da ausência de competição.

No caso em questão verificamos, como já foi dito, tratar-se de situação pertinente de Inexigibilidade de Licitação, assim sendo, a maneira utilizada para aferição do valor praticado, ocorreu por meio de pesquisa de preço através de avaliações prévias do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; estando de acordo o Parágrafo 5º, com fundamento no Inciso V do Art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021, podendo a Administração adquiri-lo sem qualquer afronta a lei de regência dos certames licitatórios.



## 6. DA RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Tendo em vista a importância supracitada na justificativa da inexigibilidade de licitação, destaca-se que o Município de Atalanta carece de áreas com essas finalidades, sendo fundamental para formentar a Cultura e Turismo ao município.

Conforme indicado no Mapa (anexo), o imóvel está localizado em perímetro urbano, em uma área privilegiada, com dimensões adequadas e fácil acesso tanto para os munícipes quanto para os visitantes do município.

Trata-se de um lote de meio de quadra, lindeiro a Prefeitura Municipal, sendo uma oportunidade de aquisição, visto que o imóvel está atualmente à venda.

O imóvel não possui nascentes, cursos de água, a topografia é plana, e está fora de área de Preservação Permanente, contendo apenas gramíneas, asbusto e algumas árvores nativas como a goiabeira e aroeira-vermelha em estágio inicial e exótica a lugastro japonês, também existe a presença de uma figueira que nasceu em cima de uma das chaminés do local, na qual será preservada (imagens anexo).

Proprietários do imóvel **VILMAR PETRI** inscrito no CPF nº 560.351.879-00, **IRANI ESSER PETRI** inscrita no CPF nº 573.385.319-00, **ROBERTO PETRI** inscrito no CPF nº 082.081.359-17, **ISOLETE PETRI JENNRICH** inscrita no CPF nº 767.498.519-91 e **CLEITON JENNRICH** inscrito no CPF nº 851.056.439-68, **ROSANA PETRI SCHAFFER** inscrita no CPF nº 009.716.769-09 e **EDEMAR SCHAFFER** inscrito no CPF nº 059.150.099-05, denominados simplesmente CONTRATADO(A).

## 7. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

Em conformidade com o Inciso V do Art. 72, da Lei Federal 14.133/2021 - Nos processos de contratação direta, a Administração Pública tem o dever de realizar a comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária estabelecidas no Art. nº 62, da lei supracitada, para execução do objeto desta Inexigibilidade de Licitação.

Diante desta premissa, a contratada deverá comprovar sua capacidade jurídica e fiscal para executar o objeto, através da apresentação dos documentos pertinentes listados abaixo:

- a) **CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, EXPEDIDA PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL/PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL/MINISTÉRIO DA FAZENDA;**
- b) **CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA ESTADUAL, EXPEDIDA PELA FAZENDA ESTADUAL;**
- c) **CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA MUNICIPAL, EXPEDIDA PELA FAZENDA MUNICIPAL;**

Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal conforme documentos apresentados, e os mesmos



encontram-se em anexo ao Processo de Inexigibilidade.

## **8. RESPONSABILIDADES E DEVERES DO CONTRATANTE E DA CONTRATADA**

As responsabilidades e deveres das partes, estão previstas no Anexo I – Termo de Referência, que faz parte integrante deste Processo de Inexigibilidade de Licitação.

## **9. PENALIDADES**

As penalidades para os casos de Infração Administrativa, estão previstas no Anexo II – Minuta Contratual, que faz parte integrante deste Processo de Inexigibilidade de Licitação.

## **10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes encontram-se amparadas no Parecer Contábil (anexo) e correrão por conta da seguinte dotação orçamentária prevista no orçamento de 2024, devidamente registrada no sistema:

**03.00 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**  
**03.01 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**  
**04.122.0007.2.003 – Manutenção da Administração Geral**  
**4.4.90.00.2.500.0000.0080 – Aplicações Diretas.....R\$ 935.000,00**

## **11. DA VIGÊNCIA**

O Contrato terá sua vigência de 90 (noventa) dias a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo mesmo período nos termos do Art.105 da Lei nº 14.133/2021.

## **12. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

Fica nomeada a Servidora Pública Municipal, Srta. Geórgia Cássia Klettenberg, Matrícula nº 1138, designada pelo Prefeito Municipal para ser gestora do contrato, e para executar o acompanhamento e a fiscalização do contrato a ser firmado, ficará a critério do Secretário de Administração e Finanças, o Sr. Wilberto Zich, em conformidade com suas competências e demais disposições legais.

A existência e a atuação da fiscalização em nada restringem ou isentam a responsabilidade única, integral e exclusiva da contratada no que concerne ao objeto a ser contratado e as suas consequências e implicações.

## **13. MINUTA CONTRATUAL**

A Contratação será formalizada por intermédio de Termo Contratual, na forma do Anexo II – Minuta Contratual e nas condições previstas neste Processo de



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

Inexigibilidade de Licitação e seus anexos.

#### **14. FORO**

O foro competente para dirimir possíveis dúvidas pertinentes ao objeto do presente processo, independente de outro que por mais privilegiado seja, será o da Comarca de Ituporanga - SC.

#### **15. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONCLUSÃO**

Integram o presente Processo de Inexigibilidade de Licitação, como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

ANEXO I – Termo de Referência.

ANEXO II – Minuta do Termo Contratual.

#### **16. DELIBERAÇÃO**

Nada mais havendo a tratar, e tendo em vista todas as condições apresentadas retro, encerra-se o presente Termo de Inexigibilidade. Assim, ratifico o presente Termo de Inexigibilidade de licitação e determino a publicação na imprensa oficial e a contratação, do prestador acima qualificado, cujo contrato deverá ser celebrado com observância das regras previstas pela Lei Nº 14.133/21, com Inexigibilidade da licitação.

Atalanta, 13 de dezembro de 2024.

**JUAREZ MIGUEL RODERMEL**

Prefeito Municipal  
Município de Atalanta – SC

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 77/2024  
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 77/2024**

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**1. OBJETO**

1.1. AQUISIÇÃO DE UM TERRENO URBANO, MATRICULADO SOB O Nº 40.824, JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITUPORANGA, ESTADO DE SANTA CATARINA, SEM BENFEITORIAS, SITUADO NA AVENIDA DR. ERNESTO BECK, LADO ÍMPAR, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE ATALANTA, COM A ÁREA SUPERFICIAL DE 2.898,12 (DOIS MIL OITOCENTOS E NOVENTA E OITO METROS E DOZE DECÍMETROS QUADRADOS), DISTANDO 49,27 METROS DA RUA JOSÉ PAGLIOLI. CONFRONTAÇÕES, MEDIDAS E ÂNGULOS: INICIA-SE A DESCRIÇÃO DO TERRENO A PARTIR DO VÉRTICE 1, SITUADO NO CANTO QUE FAZ EXTREMA COM TERRAS DE CLAUDETE BACK DE JESUS, (MATRÍCULA 20.506) E A AVENIDA DR. ERNESTO BECK, DESTE SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 89°39'5" E DISTÂNCIA DE 41,60 METROS CONFRONTANDO COM A AVENIDA DR. ERNESTO BECK A NOROESTE ATÉ O VÉRTICE 2; DESTE, SEGUE ÂNGULO INTERNO DE 90°15'57" E DISTÂNCIA DE 69076 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE VILMAR PETRI (MATRÍCULA N. 10.997) TERRAS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ATALANTA (MATRÍCULAS N. 12.828 E 20.507), E AINDA COM TERRAS DE VILMAR PETRI E OUTROS (MATRÍCULA N. 31.877) A NORDESTE ATÉ O VÉRTICE 3; DESTE, SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 89°40'06" E DISTÂNCIA DE 28,86 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE VILMAR PETRI E OUTROS (MATRÍCULA N. 31.877) E AINDA COM TERRAS DE BRASIL TELECOM S/A (MATRÍCULA N. 6.468) A SUDESTE ATÉ O VÉRTICE 4; DESTE, SEGUE COM ÂNGULO INTERNO DE 180°28'45" E DISTÂNCIA DE 12,66 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE EVELÁSIO MIGUEL (MATRÍCULA N. 1.946) A SUDESTE ATÉ O VÉRTICE 5; DESTE, SEGUE O ÂNGULO INTERNO DE 89°55'28" E DISTÂNCIA DE 69,82 METROS CONFRONTANDO COM TERRAS DE RENATO CHIQUETTI (MATRÍCULA N. 14.697) E AINDA COM TERRAS DE CLAUDETE BACK DE JESUS (MATRÍCULA N. 20.506) A SUDOESTE ATÉ O VÉRTICE 1, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO.

**2. JUSTIFICATIVA**

2.1. A aquisição do imóvel em questão tem por objetivo viabilizar a construção de um Centro Cultural Municipal, no Município de Atalanta. No local, abriga uma antiga olaria, cujas estruturas, como as três chaminés e parte da estrutura de concreto armado, são elementos significativos do patrimônio local. O centro Cultural proposto visa não apenas preservar esses marcos históricos, mas também oferecer à população de Atalanta um espaço multifuncional voltado à promoção da cultura, lazer, turismo e aos serviços administrativos municipais.



## **2.2. A intenção do Centro Cultural Municipal, portanto é promover:**

***a) Cultura: Promoção de eventos culturais, palestras, seminários, apresentações artísticas, oficinas, atividades recreativas e eventos que incentivem a participação cidadã, fortalecendo o acesso à cultura e a identidade cultural de Atalanta;***

***b) Turismo: Preservação das chaminés contribuirá para a valorização da história da cidade, tornando o local um ponto de interesse turístico e educativo;***

***c) Descentralização Administrativa: Instalação de Secretarias Municipais e serviços relacionados à Cultura, Turismo e Meio Ambiente em um único espaço contribuirá para a otimização da Gestão Pública, proporcionando maior eficiência e proximidade com os cidadãos.***

## **3. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **3.1. Aquisição do Imóvel:**

- Formalização da compra do terreno por meio da assinatura de contrato de compra e venda e a devida escritura pública, com a transferência de titularidade e o registro no cartório de imóveis competente.
- A transação deverá ser concluída dentro de um prazo máximo de 90 dias, respeitando todas as obrigações legais de ambas as partes (comprador e vendedor).

## **4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

4.1. Será estruturada com base nas seguintes diretrizes e responsabilidades:

### **Acompanhamento e Fiscalização do Cumprimento das Obrigações:**

- **Responsável pela gestão do contrato:** Será designada uma equipe ou gestor responsável, por parte do comprador, para acompanhar o cumprimento das cláusulas contratuais, garantindo que as condições de pagamento, entrega de documentação e execução de projetos sejam atendidas conforme acordado.
- **Vendedor:** O vendedor deve fornecer, dentro dos prazos estabelecidos, toda a documentação necessária para a formalização da compra, regularização do imóvel e garantir que o terreno esteja livre de pendências judiciais, fiscais ou ambientais.

### **Prazos e Condições:**

- **Prazo para Conclusão da Compra:** O contrato deverá ser cumprido no prazo de **90 dias**, a partir da assinatura, para a formalização do pagamento e a transferência da propriedade do terreno.

### **Gestão Financeira:**



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

- **Pagamentos e Condições Financeiras:** Os pagamentos deverão ser feitos de acordo com as condições estabelecidas no contrato, seja à vista ou parcelado. O comprador deve garantir que todas as transações sejam realizadas conforme o cronograma financeiro acordado, e eventuais inadimplências serão tratadas conforme as cláusulas de penalidades.

- **Custos Adicionais:** O comprador será responsável por todas as despesas relacionadas ao processo de aquisição (como taxas de escritura e impostos).

### **Resolução de Conflitos:**

- **Mediação e Arbitragem:** Em caso de conflitos ou descumprimento das obrigações contratuais, as partes devem buscar uma solução amigável por meio de **mediação** ou, se necessário, recorrer ao processo de **arbitragem**, conforme cláusulas específicas acordadas no contrato.

- **Multas e Penalidades:** Caso uma das partes descumpra o contrato, a parte prejudicada poderá exigir o cumprimento forçado ou aplicar as penalidades previstas, como multa por descumprimento de prazos.

### **Conclusão do Contrato:**

- **Entrega e Recebimento:** A conclusão do contrato será formalizada com a entrega final do terreno.

- **Encerramento Formal:** O contrato será formalmente encerrado com o cumprimento integral das obrigações de ambas as partes, com a assinatura do termo de conclusão e entrega do imóvel.

Este **modelo de gestão do contrato** visa garantir que ambas as partes cumpram suas obrigações de forma clara e eficiente, respeitando os prazos e condições acordadas.

## **5. RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO DE ATALANTA-SC**

5.1. Efetuar o pagamento do valor estipulado no contrato de compra e venda de acordo com o cronograma acordado, seja à vista ou financiado, conforme condições estabelecidas entre as partes.

5.2. Realizar os trâmites necessários para a transferência de titularidade do imóvel, incluindo o registro da escritura de compra e venda no cartório competente.

5.3. Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda, impostos de transferência.

5.4. Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel,

o comprador deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno adquirido.

5.5. Arcar com os custos relacionados ao processo de compra, incluindo taxas de escritura e impostos relacionados à transação (como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

## **6. RESPONSABILIDADES E DEVERES DA CONTRATADA**

6.1. Entregar o imóvel livre de ônus, com toda a documentação necessária para a formalização da compra e venda, incluindo escritura pública e registro no cartório de imóveis.

6.2. Garantir que o imóvel esteja regularizado, com a documentação em dia, sem pendências judiciais ou fiscais que possam comprometer a transação.

6.3. Entregar o imóvel no estado acordado, sem ocupantes ilegais ou litígios, garantindo a posse plena ao comprador.

6.4. Informar sobre eventuais passivos ambientais ou situações que possam afetar a utilização futura do terreno.

6.5. Cumprir os prazos estabelecidos para a entrega da documentação e a conclusão da transação, conforme o cronograma acordado entre as partes.

## **7. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

7.1. As despesas decorrentes do Presente Termo de Inexigibilidade de licitação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária do exercício de 2024:

**03.00 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**03.01 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**04.122.0007.2.003 – Manutenção da Administração Geral**

**4.4.90.00.2.500.0000.0080 – Aplicações Diretas.....R\$ 935.000,00**

## **8. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL**

8.1. Nos procedimentos administrativos para contratação, a Administração tem o dever de verificar os requisitos de habilitação estabelecidos no art. 72 da Lei 14.133/21.

***Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:***

***[...]***

***V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;***

***[...]***

8.1.2. Resta deixar consignado que a contratada demonstrou habilmente sua habilitação jurídica e regularidade fiscal conforme documentos apresentados, e os mesmos encontram-se em anexo ao Processo de Inexigibilidade:



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

**a) CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, EXPEDIDA PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL/PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL/MINISTÉRIO DA FAZENDA;**

**b) CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA ESTADUAL, EXPEDIDA PELA FAZENDA ESTADUAL;**

**c) CERTIDÃO NEGATIVA DA RECEITA MUNICIPAL, EXPEDIDA PELA FAZENDA MUNICIPAL;**

## **9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**

### **9.1. Critérios de Medição**

9.1.1. A medição das etapas será feita com base no **cumprimento de marcos contratuais** definidos para cada fase do processo. A medição de cada etapa estará vinculada aos seguintes pontos:

### **9.2. Medição da Propriedade:**

○ A medição da entrega do terreno será realizada na **data da assinatura do contrato** de compra e venda, com a formalização da escritura pública e registro do imóvel no cartório competente.

### **9.3. Medição das Obrigações do Vendedor:**

9.3.1. O vendedor será considerado como tendo cumprido sua parte do contrato quando:

- Foi entregue toda a documentação necessária à formalização da compra e venda.
- A propriedade foi transferida ao comprador de maneira efetiva e legalmente registrada.
- O terreno foi entregue livre de ônus ou pendências jurídicas que possam afetar a transação.

9.4. Constatando o recebedor qualquer divergência ou irregularidade. Nenhum pagamento será efetuado à Contratada enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito do reajustamento de preços ou correção monetária.

## **10. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO**

10.1. Fica nomeada a Servidora Pública Municipal, Srta. Geórgia Cássia Klettenberg, Matrícula nº 1138, designada pelo Prefeito Municipal, para executar o acompanhamento do Contrato a ser firmado, na qualidade de gestora do contrato, em conformidade com suas competências e demais disposições legais.

10.2. A existência e a atuação da fiscalização em nada restringem ou isentam a responsabilidade única, integral e exclusiva da Contratada no que concerne ao objeto a ser contratado e as suas consequências e implicações.



10.3. Fica nomeado ao Servidor Público, Sr. Wilberto Zich, , designado pelo Prefeito Municipal, como fiscal do contrato a ser firmado.

## **11. DISPOSIÇÕES FINAIS**

11.1. O conteúdo desde termo é parte integrante do Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 77/2024, bem como a Minuta Contratual. Outras disposições correlatas poderão ser acrescidas para atender exigências legais específicas ou rotinas administrativas.

Atalanta, 06 de dezembro de 2024.

**Wilberto Zich**

Secretário de Administração e Finanças



## **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO Nº XX, DE XX DE XXXXXX DE 20XX.**

Pelo presente instrumento, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, celebram este contrato:

### **DE UM LADO:**

O **MUNICÍPIO DE ATALANTA - SC**, com sede administrativa na Avenida XV de Novembro, nº 1030, Centro, inscrito no CNPJ sob nº 83.102.616/0001-09, representado neste ato por seu Prefeito Municipal, o Sr. Juarez Miguel Rodermel, doravante denominado "**ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**".

### **E, DE OUTRO LADO:**

Proprietários do imóvel **VILMAR PETRI** inscrito no CPF nº 560.351.879-00, **IRANI ESSER PETRI** inscrita no CPF nº 573.385.319-00, **ROBERTO PETRI** inscrito no CPF nº 082.081.359-17, **ISOLETE PETRI JENNRICH** inscrita no CPF nº 767.498.519-91 e **CLEITON JENNRICH** inscrito no CPF nº 851.056.439-68, **ROSANA PETRI SCHAFFER** inscrita no CPF nº 009.716.769-09 e **EDEMAR SCHAFFER** inscrito no CPF nº 059.150.099-05, doravante denominado "**PARTICULAR**".

As partes ajustam o presente contrato administrativo, que se regerá pelas disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, além das cláusulas e condições a seguir:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1. Constitui objeto deste contrato a compra descrita a seguir:

#### **a) Imóvel do PARTICULAR:**

I – Imóvel matriculado sob o nº 40.824, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Ituporanga, Estado de Santa Catarina, situado na Avenida Dr. Ernesto Beck, Centro, neste município, com área total de 2.898,12m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e noventa e oito metros e doze décimo quadrados), comercializado por **R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais)**.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA**

2.1. A presente aquisição atende aos interesses públicos definidos no estudo técnico preliminar, e foi precedida de avaliação técnica e financeira que comprovou a equivalência de valores e a necessidade do ato.

2.2. A Administração Pública declara que o imóvel recebido será destinado a construção de um Centro Cultural Municipal, que visa a edificação e instalação de secretarias municipais, e serviços relacionados à cultura, turismo, meio ambiente e outros espaços públicos em um único local.



### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO IMÓVEL**

3.1. O imóvel do PARTICULAR foi avaliado por 3 (três) profissionais devidamente habilitados, tendo emitidos laudos técnico de avaliação do imóvel:

**DYONATHAN ZEFERINO – CRECI/SC 15183 - R\$ 1.085.525,56 (hum milhão, oitenta e cinco mil, quinhentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos).**

**CLAUSMAR ARTHUR HASSE – CRECI/SC 22.189-F - R\$ 1.485.870,58 (hum milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e setenta reais e cinquenta e oito centavos).**

**VITOR DA COSTA ALVES – CREA/SC 154.728-6 - R\$ 1.010.000,00 (hum milhão e dez mil reais).**

3.1.1. Sendo que o valor do imóvel está sendo comercializado por **R\$ 935.000,00 (novecentos e trinta e cinco mil reais)**, conforme demonstrado em declaração do proprietário (anexo), portanto, dentro do valor mercadológico. Desta feita, cumprido o requisito legal, inclusive demonstrando que o valor da aquisição é tecnicamente vantajoso frente ao mercado imobiliário.

### **CLÁSULA QUARTA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

4.1.

**03.00 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**03.01 – SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS**

**04.122.0007.2.003 – Manutenção da Administração Geral**

**4.4.90.00.2.500.0000.0080 – Aplicações Diretas.....R\$ 935.000,00**

### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

#### **5.1. Obrigações da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:**

- a) Efetuar o pagamento do valor estipulado no contrato de compra e venda de acordo com o cronograma acordado, conforme condições estabelecidas entre as partes.
- b) Realizar os trâmites necessários para a transferência de titularidade do imóvel, incluindo o registro da escritura de compra e venda no cartório competente.
- c) Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda e impostos de transferência.
- d) Arcar com os custos relacionados ao processo de compra, incluindo taxas de escritura e impostos relacionados à transação (como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).
- e) Arcar com as despesas decorrentes do registro do imóvel transferido.

#### **5.2. Obrigações do PARTICULAR:**

- a) Entregar o imóvel livre de ônus, com toda a documentação necessária para a formalização da compra e venda, incluindo escritura pública e registro no cartório de imóveis.
- b) Garantir que o imóvel esteja regularizado, com a documentação em dia, sem pendências judiciais ou fiscais que possam comprometer a transação.



- c) Entregar o imóvel no estado acordado, sem ocupantes ilegais ou litígios, garantindo a posse plena ao comprador.
- d) Informar sobre eventuais passivos ambientais ou situações que possam afetar a utilização futura do terreno.
- e) Cumprir os prazos estabelecidos para a entrega da documentação e a conclusão da transação, conforme o cronograma acordado entre as partes.
- f) Formalizar a entrega do imóvel público nos termos ajustados neste contrato.
- g) Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel, o particular deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno.

### **CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO E VIGÊNCIA**

6.1. Este contrato terá vigência de 90 (noventa) dias a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado pelo mesmo período nos termos do Art.105 da Lei nº 14.133/2021.

6.2. A execução será acompanhada e fiscalizada por servidor designado por portaria, conforme o disposto nos arts. 117 e 118 da Lei nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO**

7.1. O presente contrato poderá ser rescindido:

- a) Por inadimplemento de qualquer das partes;
- b) Por decisão unilateral da Administração Pública, mediante justificativa formal, nos termos do art. 135 da Lei nº 14.133/2021;
- c) Por mútuo acordo entre as partes.

7.2. Em caso de rescisão, as partes retornam ao estado anterior, com a devolução de valores e bens, salvo acordo diverso.

### **CLÁUSULA OITAVA – DO FORO E DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de Ituporanga com exclusão de qualquer outro, para dirimir questões oriundas deste contrato.

8.2. E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Instrumento contratual em 03 (três) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo

Atalanta, XX de XXXXX de 20XX.

\_\_\_\_\_  
JUAREZ MIGUEL RODERMEL  
CPF: 551.031.389-72  
Prefeito Municipal

\_\_\_\_\_  
VILMAR PETRI  
CPF: 560.351.879-00  
Proprietário(a)

\_\_\_\_\_  
IRANI ESSER PETRI  
CPF: 573.385.319-00  
Proprietário(a)

\_\_\_\_\_  
ROBERTO PETRI  
CPF: 082.081.359-17  
Proprietário(a)



Prefeitura Municipal de  
**Atalanta** - CNPJ: 83.102.616/0001-09

Av. XV de Novembro, 1030 - Centro - CEP: 88410-000

E-mail: [prefeitura@atalanta.sc.gov.br](mailto:prefeitura@atalanta.sc.gov.br) Telefone: (47) 3535 0101 Fax: (47) 3535 0227

[www.atalanta.sc.gov.br](http://www.atalanta.sc.gov.br)

---

ISOLETE PETRI JENNRICH  
CPF: 767.498.519-91  
Proprietário(a)

---

CLEITON JENNRICH  
CPF: 851.056.439-68  
Proprietário(a)

---

ROSANA PETRI SCHAFFER  
CPF: 009.716.769-09  
Proprietário(a)

---

EDEMAR SCHAFFER  
CPF: 059.150.099-05  
Proprietário(a)

#### TESTEMUNHAS:

---

XXXXXXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXXXXX

---

XXXXXXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXXXXX

---

XXXXXXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXXXXX  
Fiscal do contrato

---

XXXXXXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXXXXX  
Gestor(a) do contrato

---

XXXXXXXXXXXXXXXX  
OAB/SC XXXX  
Advogado(a)