**PROCEDIMENTO LICITATÓRIO N° 154/2026**

**MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 154/2026**

Trata-se de termo de dispensa, em cumprimento dos requisitos contidos nos incisos V, VI e VII, do artigo 72, da Lei Federal n° 14.133 de 1° de abril de 2021 (NLL), e no Decreto nº 1.058 de 15 de dezembro de 2023 que regulamenta a referida Lei Federal no âmbito municipal, referente à realização de procedimento licitatório pelo Município de Maravilha - SC, situado na Avenida Euclides da Cunha, nº 60, Centro do Município de Maravilha/SC, através da Ordenadora de Despesas, Secretária de Indústria, Comércio e Turismo, **LAYANA APARECIDA GEMELLI MIOTTO**, para a contratação do seguinte objeto: **Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de assistência técnica e avaliação de imóveis urbanos, referente às matrículas nº 16.426 e nº 30.466, a serem executados pela Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas, atendendo à demanda do Município de Maravilha/SC.**

**CLÁUSULA PRIMEIRA - RAZÃO DA ESCOLHA**

A presente contratação direta se enquadra no disposto no **art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021** (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), que permite a dispensa de licitação para contratações cujo valor não ultrapasse os limites legais estabelecidos para essa hipótese.

Adicionalmente, fundamenta-se no **art. 22 da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB**, que estabelece que, na interpretação de normas sobre gestão pública, devem ser considerados os obstáculos e as dificuldades reais enfrentados pelo gestor público, bem como as exigências das políticas públicas a seu cargo, sem prejuízo dos direitos dos administrados. Tal dispositivo reforça a necessidade de adoção de soluções administrativas adequadas à realidade local e às necessidades concretas da Administração.

No presente caso, a contratação tem por finalidade a realização de **assistência técnica e avaliação dos imóveis urbanos de propriedade do Município de Maravilha/SC, referente às matrículas nº 16.426 e nº 30.466**, mediante emissão de Parecer de

Assistência Técnica acompanhado dos respectivos Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos, visando fornecer subsídios técnicos para as decisões administrativas relacionadas à destinação e eventual desapropriação dos bens.

Conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar/ETP, a contratação de instituição especializada mostra-se adequada diante da natureza técnica do objeto e da necessidade de obtenção de informações atualizadas, fundamentadas e confiáveis acerca dos imóveis, de modo a conferir maior segurança e respaldo técnico aos atos administrativos.

A escolha da Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas, decorre da compatibilidade entre a solução disponibilizada pela instituição e as características do objeto, considerando a previsão de prestação de assistência técnica para avaliação de imóveis, mediante atuação de profissional tecnicamente habilitado, com emissão de ART/RRT e elaboração dos documentos técnicos correspondentes.

No âmbito dos serviços a serem executados, os laudos deverão contemplar os elementos técnicos pertinentes à avaliação, incluindo a identificação e caracterização dos imóveis, diagnóstico do mercado, indicação do método e procedimento utilizado, especificação da avaliação, dados empregados, resultado da avaliação e sua data de referência, além da qualificação e assinatura do profissional responsável, em consonância com a **ABNT NBR 14.653-1**.

A solução apresenta-se, portanto, compatível com os resultados pretendidos pela Administração, uma vez que possibilita a obtenção de documentos técnicos devidamente fundamentados para subsidiar a análise dos imóveis e a adoção das providências administrativas pertinentes à sua gestão patrimonial.

A contratação encontra-se, ainda, alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, razoabilidade e interesse público, considerando a adequação da solução à necessidade identificada e a natureza especializada dos serviços.

Dessa forma, considerando a necessidade demonstrada no Estudo Técnico Preliminar, a compatibilidade da solução com o objeto e a capacidade técnica necessária à execução dos serviços, justifica-se a escolha da **Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas**, para a realização da assistência técnica e avaliação

dos imóveis urbanos matriculados sob os nº **16.426** e nº **30.466**, mediante contratação direta por dispensa de licitação, nos termos do **art. 75, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021**.

**Parágrafo primeiro. Objeto**

| Un | Quant. | Descrição | Valor Unit. | Total |
|---|---|---|---|---|
| UN | 01 | Serviço de assistência técnica para avaliação de imóvel urbano – matrícula nº 16.426, com emissão de parecer técnico e laudo de avaliação. | R$ 14.023,87 | R$ 14.023,87 |
| UN | 01 | Serviço de assistência técnica para avaliação de imóvel urbano – matrícula nº 30.466, com emissão de parecer técnico e laudo de avaliação. | R$ 18.524,29 | R$ 18.524,29 |
| | | | | **VALOR TOTAL: R$ 32.548,16** |

Este processo tem por objeto a: Contratação de empresa especializada para prestação de serviços de assistência técnica e avaliação de imóveis urbanos, referentes às matrículas nº 16.426 e nº 30.466, a serem executados pela Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas, atendendo à demanda do Município de Maravilha/SC.

**Parágrafo segundo. Fornecedor**

O contratado neste procedimento será a empresa **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob o n° **00.360.305/0001-04**, a qual atendeu aos requisitos de habilitação.

**Parágrafo terceiro. Preço e dos recursos orçamentários**

A Prefeitura Municipal de Maravilha – SC, pagará ao fornecedor o valor total de **R$ 32.548,16 (trinta e dois mil, quinhentos e quarenta e oito reais e dezesseis centavos)**, com recurso oriundo da dotação orçamentária nº 105, fonte de recursos 1500,

do orçamento do exercício de 2026.

**Parágrafo quarto. Necessidade da contratação**

A Secretaria de Indústria, Comércio e Turismo, no exercício de suas competências e visando assegurar a adequada gestão do patrimônio público, identificou a necessidade de contratação de serviços técnicos especializados para avaliação dos imóveis urbanos de propriedade do Município de Maravilha, referente às matrículas nº **16.426** e nº **30.466**, a serem executados pela Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas.

Tal necessidade decorre da necessidade de obtenção de informações técnicas atualizadas e confiáveis quanto aos valores dos referidos imóveis, mediante a realização de avaliações, emissão de parecer técnico e elaboração de laudo de avaliação para cada imóvel. Esses documentos são necessários para subsidiar a Administração Municipal na tomada de decisões relacionadas à destinação e eventual desapropriação dos imóveis.

Ressalta-se que a adequada definição dos valores dos imóveis constitui elemento relevante para a segurança e o respaldo técnico das decisões administrativas, especialmente diante da necessidade de análise quanto à destinação e eventual desapropriação dos bens. A obtenção de avaliações devidamente fundamentadas permite à Administração dispor de informações objetivas e atualizadas para a prática dos atos administrativos relacionados à gestão patrimonial.

Diante desse contexto, a contratação mostra-se necessária e adequada, visando proporcionar à Administração Municipal maior segurança, objetividade e confiabilidade nas informações relativas aos imóveis, permitindo que as decisões quanto à sua destinação e eventual desapropriação sejam fundamentadas em critérios técnicos e em documentos de avaliação devidamente elaborados, em atendimento ao interesse público e à adequada gestão do patrimônio municipal.

**Parágrafo quinto. Justificativa da escolha do objeto**

A escolha do objeto fundamenta-se na necessidade específica de obtenção de serviços de assistência técnica e avaliação dos imóveis urbanos de propriedade do Município de

Maravilha, referentes às matrículas nº **16.426** e nº **30.466**, com emissão de parecer técnico e elaboração de laudo de avaliação para cada imóvel, de modo a fornecer à Administração Municipal informações técnicas atualizadas e confiáveis quanto aos respectivos valores.

O objeto foi definido considerando a natureza técnica dos serviços e a necessidade de realização de avaliações adequadamente fundamentadas, levando em conta as características e particularidades de cada imóvel, bem como a necessidade de elaboração de documentos técnicos capazes de subsidiar as decisões administrativas relacionadas à sua destinação e eventual desapropriação.

A contratação de instituição especializada mostra-se adequada para assegurar a qualidade e a confiabilidade das avaliações realizadas, proporcionando à Administração elementos técnicos suficientes para a análise dos imóveis e para a adoção das providências administrativas cabíveis, com maior segurança e respaldo técnico.

Dessa forma, a escolha do objeto encontra-se alinhada aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, razoabilidade e interesse público, atendendo de forma adequada à necessidade identificada pela Administração Municipal e aos resultados pretendidos com a contratação.

**Parágrafo sexto. Razão da escolha da contratada**

A escolha da **Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas**, fundamenta-se em sua capacidade institucional e técnica para a prestação de serviços de assistência técnica voltados à avaliação de imóveis, compreendendo a elaboração de Parecer de Assistência Técnica acompanhado de Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

A contratação mostra-se adequada em razão da natureza especializada dos serviços, que demandam atuação de profissional tecnicamente habilitado, com emissão da respectiva ART/RRT, bem como aplicação de metodologia apropriada à avaliação dos imóveis, considerando suas características físicas, documentais e mercadológicas.

No âmbito da assistência técnica a ser prestada, serão realizadas as avaliações dos imóveis correspondentes às matrículas nº **16.426 e nº 30.466**, contemplando a

identificação e caracterização dos imóveis, diagnóstico do mercado, indicação do método e procedimento utilizado, especificação da avaliação, apresentação dos dados empregados, definição do resultado da avaliação e sua respectiva data de referência, além da qualificação e assinatura do profissional responsável.

Os Laudos de Avaliação de Imóveis Urbanos serão elaborados em consonância com a **ABNT NBR 14.653-1**, contendo os elementos técnicos necessários à adequada fundamentação dos valores apurados, bem como os pressupostos, ressalvas, fatores limitantes e demais informações pertinentes à avaliação.

A contratação da Caixa Econômica Federal mostra-se, ainda, compatível com a finalidade pública pretendida, uma vez que os serviços de assistência técnica e avaliação serão destinados a subsidiar a implementação de política pública e a tomada de decisões administrativas relacionadas aos imóveis municipais, especialmente quanto à sua destinação e eventual desapropriação.

A atuação de instituição com capacidade técnica para execução dos serviços proporciona maior segurança, objetividade e confiabilidade aos elementos produzidos, permitindo que a Administração Municipal disponha de documentos técnicos devidamente fundamentados para subsidiar os atos administrativos relacionados à gestão patrimonial dos imóveis.

Dessa forma, a escolha da **Caixa Econômica Federal, por meio do programa Caixa Políticas Públicas**, encontra-se justificada pela compatibilidade entre sua capacidade técnica e institucional, a metodologia de avaliação empregada, a qualificação dos profissionais responsáveis e o escopo dos serviços necessários ao atendimento da demanda identificada pelo Município de Maravilha/SC.

Assim, a escolha da contratada mostra-se adequada e devidamente fundamentada, atendendo ao interesse público e aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, razoabilidade e segurança administrativa, mediante a obtenção de avaliações técnicas devidamente fundamentadas dos imóveis matriculados sob os nº 16.426 e nº 30.466.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CUMPRIMENTO DE REQUISITOS HABILITATÓRIOS**

A empresa contratada comprovou o cumprimento dos requisitos de habilitação exigidos

pela Administração Pública, no que se refere à regularidade jurídica, por meio da apresentação de estatuto social e documentos atualizados de representação legal; à regularidade fiscal e trabalhista, mediante apresentação de certidões negativas de débitos junto à Receita Federal, à Fazenda Estadual e Municipal, ao FGTS e à Justiça do Trabalho. Toda a documentação foi analisada e considerada regular e suficiente para fins de habilitação, compatível com as exigências legais previstas na Lei nº 14.133/2021.

Conclui-se, portanto, que a contratação atende ao interesse público, prevenindo prejuízos à coletividade pela eventual interrupção das atividades. Assim, procede-se à contratação direta com base nos fundamentos apresentados.

Maravilha/SC, 24 de agosto de 2026.

**LAYANA APARECIDA GEMELLI MIOTTO**
Secretária de Indústria, Comércio e Turismo

**PROCEDIMENTO LICITATÓRIO N° 154/2026**
**MODALIDADE: DISPENSA DE LICITAÇÃO N° 154/2026**

## RATIFICAÇÃO E RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

Tendo em vista as justificativas e fundamentações legais acima apresentadas, **ratifico-as e aprovo a realização da despesa** por meio de Dispensa de Licitação, cuja razão do escolha do contratado, todas as justificativas e fundamentações apresentadas, ficam por esse ratificadas.

Maravilha/SC, 24 de agosto de 2026.

**LAYANA APARECIDA GEMELLI MIOTTO**
Secretária de Indústria, Comércio e Turismo