



EDITAL DE INEXIGIBILIDADE Nº 44/2024

Processo Administrativo nº 44/2024

1. OBJETO DA INEXIGIBILIDADE

1.1. O objeto da presente Inexigibilidade é a **Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital, localizado na Comunidade de Rio Santo Antônio – Braço do Norte/SC, com Fração do terreno rural pertencente a Matrícula 9.630-L2-AR, área de 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m), pertencente ao Proprietário João Jochen, no Município de Braço do Norte.**

1.2. A contratação ocorrerá em item único, conforme tabela constante abaixo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT/ CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital no município.	n/a	Serviço	12 (meses)	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00

2. MODALIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação será realizada mediante Inexigibilidade de Licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

3. PRAZO E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DO OBJETO CONTRATO

3.1. O(A) locador(a) se obriga a locar o imóvel nos moldes desse instrumento em se concluindo pela contratação, será firmado Termo de Contrato, nos moldes da Minuta em anexo.

3.2. O(A) locador(a) terá o prazo de até **48 horas**, contados a partir da data de sua convocação, para aceitar o instrumento contratual, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta.

3.2.1. O prazo previsto poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, por solicitação justificada do adjudicatário e aceita pela Administração.

3.3. Antes mesmo da assinatura do contrato, será exigida a comprovação das condições de habilitação e contratação consignadas neste aviso, que deverão ser mantidas pelo locador(a) durante a vigência do contrato.

4. VIGÊNCIA



4.1. O prazo de vigência da contratação será de 01 (um) ano, com possibilidade de prorrogação nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.

5. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

5.1. Por este instrumento, o(a) locador(a) obriga-se a:

5.1.1. Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);

5.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;

5.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;

5.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;

5.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;

5.1.7. **Se necessário o locador deverá fazer melhorias na edificação.**

6. OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

6.1. Por este instrumento, o(a) Locatário(a) obriga-se a:

6.1.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;

6.1.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;

6.1.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;

6.1.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado mensalmente até o dia 12º (décimo segundo) de cada mês, em favor do(a) Locador(a).

7.2. Nenhum pagamento será efetuado ao(à) Locador(a) enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajustamento de preços ou a atualização monetária.

7.3. A não disponibilização das informações e/ou documentos exigidos pela municipalidade caracteriza descumprimento de cláusula contratual, sujeitando o(a) Locador(a) à aplicação da



penalidade legalmente cabível.

8. FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização será exercida por um representante da contratante, designado por ela, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem e de tudo dará ciência à contratante (art. 117, da Lei nº 14.133/2021).

8.2. Tal fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade da empresa contratada, inclusive perante terceiro, por qualquer irregularidade, resultante de imperfeições técnicas, vício redibitório, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica corresponsabilidade da contratante ou de seus agentes e prepostos.

9. PRERROGATIVAS DO(A) LOCADOR(A)

9.1. O(A) Locador(a) reconhece os direitos do Locatário(a) concernente a:

9.1.1. rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no artigo 104 da Lei 14133/2021;

9.1.2. aplicar as sanções motivadas pela inexecução, total ou parcial do contrato;

9.1.3. fiscalizar a execução do ajuste.

10. SANÇÕES

10.1. Comete infração administrativa o fornecedor que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, quais sejam:

10.1.1. Der causa à inexecução parcial do contrato;

10.1.2. Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

10.1.3. Der causa à inexecução total do contrato;

10.1.4. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

10.1.5. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

10.1.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

10.1.7. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

10.1.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a dispensa eletrônica ou a execução do contrato;

10.1.9. Fraudar ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

10.1.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

10.1.10.1. Considera-se comportamento inidôneo, entre outros, a declaração falsa quanto às condições de participação, quanto ao enquadramento como ME/EPP ou o conluio entre os fornecedores.

10.1.11. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos deste certame.

10.1.12. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.



10.2. O fornecedor que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

a) Advertência pela falta do subitem 10.1.1 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

b) Multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor estimado do(s) item(s) prejudicado(s) pela conduta do fornecedor, por qualquer das infrações dos subitens 10.1.1 a 10.1.12;

c) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 10.1.2 a 10.1.7 deste Aviso de Contratação Direta, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 10.1.8 a 10.1.12., bem como nos demais casos que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

10.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

10.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

10.3.2. As peculiaridades do caso concreto;

10.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

10.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

10.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

10.4. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

10.5. A aplicação das sanções previstas neste Aviso de Contratação Direta é, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

10.6. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

10.7. Se, durante o processo de aplicação de penalidade, houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização – PAR.

10.8. A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

10.9. O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.



10.10. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

10.11. As sanções por atos praticados no decorrer da contratação estão previstas nos anexos a este Aviso.

11. LEI ANTICORRUPÇÃO

11.1. Para a execução deste contrato e/ou instrumento equivalente a este, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

12. PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

12.1. Em virtude da vigência da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 – LGPD”), que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, fica estabelecido que:

12.1.1. O(A) Locador(a) obriga-se a atuar em conformidade com a legislação vigente sobre Proteção de Dados Pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), bem como com as determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores da matéria, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

13. VINCULAÇÃO

13.1. Respeitando o Princípio da Vinculação, a contratação vincula-se ao Estudo Técnico Preliminar, Termo de Referência.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O procedimento será divulgado no Diário Oficial dos Municípios – DOM e no site do Município de Braço do Norte/SC e no PNCP – Portal Nacional de Compras Públicas.

14.2. Os casos omissos deverão ser dirimidos de acordo com a Lei 14.133/2021.

14.3. Integram este Aviso de Contratação Direta, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

14.3.1. ANEXO I – Documentação Exigida para Habilitação;

14.3.2. ANEXO II – Estudo Técnico Preliminar;

14.3.3. ANEXO III – Parecer de Avaliação do Imóvel;

14.3.4. ANEXO IV – Termo de Referência;

14.3.5. ANEXO V – Minuta do Contrato.

Braço do Norte/SC, 24/06/2024

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE
Sr. ROBERTO KUERTEN MARCELINO



ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA HABILITAÇÃO

1. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA JURÍDICA

1.1 Habilitação jurídica:

1.1.1. No caso de empresário individual, inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

1.1.2. Em se tratando de Microempreendedor Individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldomepreendedor.gov.br;

1.1.3. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

1.1.4. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

1.1.5. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

1.1.6. Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País;

1.1.7. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

1.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

1.2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

1.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

1.2.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

1.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

1.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

1.2.7. Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos estaduais **ou** municipais relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.



1.3. Qualificação Econômico-Financeira:

1.3.1. Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor;

1.4. Qualificação Técnica

1.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

1.5. Outros Documentos

1.5.1. Certidão Negativa Correccional – TCU;

1.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

1.5.3. Declaração de idoneidade;

1.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

1.5.5. Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

1.5.6. Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);

1.5.7. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

2. HABILITAÇÃO DE LOCADOR(A) – PESSOA FÍSICA

2.1 Habilitação jurídica:

2.1.1. Carteira de Identidade;

2.1.2. Título de eleitor e quitação eleitoral;

2.2. Regularidade fiscal, social e trabalhista:

2.2.1. CPF e certificado de regularidade;

2.2.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

2.2.3. Se empregador, Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)/Em caso de não ser empregador, apresentar Declaração;

2.2.4. Prova de inexistência de débitos Trabalhistas – CNDT;

2.2.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do fornecedor, relativa



à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

2.2.6. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio;

2.3. Qualificação Econômico-Financeira:

2.3.1. Certidão Negativa de Insolvência Civil da Comarca do Domicílio do(a) Locador(a);

2.4. Qualificação Técnica

2.4.1. Comprovação de propriedade do imóvel, por meio de Certidão Atualizada emitida por Cartório de Registro de Imóveis.

2.5. Outros Documentos

2.5.1. Certidão Negativa Correccional – TCU;

2.5.2. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;

2.5.3. Declaração de idoneidade;

2.5.4. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.5.5. Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;

2.5.6. Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);

2.5.7. Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

Braço do Norte/SC, 24/06/2024.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE
Sr. ROBERTO KUERTEN MARCELINO



ANEXO II

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

De acordo com o previsto no artigo 72, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com vários documentos, dentre os quais o **estudo técnico preliminar**.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (OBJETO E JUSTIFICATIVA)

Existe a necessidade de **locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital no município, em atendimento ao termo de adesão ao Programa Digitaliza Brasil com Ministério das Comunicações, portaria MCOM nº2524/2021.**

Justifica-se a necessidade da presente contratação para garantir o pleno funcionamento das antenas de retransmissão de televisão já existentes no município. Além disso, conforme Portaria MCOM nº 2524, de 04/05/2021, foi instalada uma estação de operação dos serviços de televisão digital no município, o que reforça a importância de manter essas infraestruturas em pleno funcionamento.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a necessidade de demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, em razão de que, ainda, não existe, no Município de Braço do Norte/SC, o referido Plano.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para fins de habilitação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos:

Documentos do locador se pessoa física:

- a) Carteira de identidade;
- b) Pf e certificado de regularidade do cpf;



- c) Título de eleitor e quitação eleitoral;
- d) Certidão negativa de débitos federais;
- e) Certidão negativa de débitos estaduais;
- f) Certidão negativa de débitos municipais (do domicílio do locador);
- g) Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- h) Certificado de regularidade do fgts, se empregador (se não for empregado, apresentar declaração);
- i) Certidão negativa de insolvência civil da comarca do domicílio do locador;
- j) Certidão negativa correcional.
- k) Cópia da Escritura do Imóvel.

Declarações:

- a. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;
- b. Declaração de idoneidade;
- c. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- d. Se empregador: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;
- e. Se empregador: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- f. Se empregador: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Locação de imóvel para continuidade da utilização de antenas de comunicação digital no município de Braço do Norte.

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade	CATMAT/CATSER
1	Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital no Município de Braço do Norte/SC.	SERVIÇO	12	n/a



5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

O valor mensal a ser pago ao locador está respaldado no documento PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO que segue em anexo com as especificações do imóvel.

O imóvel apresenta singularidade no que se refere a localização, incluindo altura adequada e visibilidade sem obstruções.

O imóvel contém dimensões de 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m) como demonstra o PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO, está localizado na Comunidade do Rio Santo Antônio e pertence ao Proprietário João Jochen.

O PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO no item 3 ratifica que o valor a ser pago ao locador apresenta equilíbrio entre ofertas e demandas como é o caso em análise.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor a ser pago ao locador será de:

Item	Descrição	Unidade de medida	Quantidade	CATMAT/ CATSER	Valor unitário R\$	Valor total R\$
1	Locação de imóvel para continuidade de da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital no Município de Braço do Norte/SC.	SERVIÇO	12	n/a	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO



A contratação da locação do imóvel para continuidade no uso das antenas de comunicação digital em Braço do Norte é fundamental para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de televisão oferecidos à população, bem como para atender às exigências estabelecidas pela legislação vigente.

A escolha deste imóvel atende a todos os requisitos técnicos necessários e proporciona uma série de benefícios, tais como a otimização dos custos operacionais, uma vez que as antenas já estão instaladas no local, evitando custos adicionais de desinstalação e reinstalação.

A localização estratégica do imóvel também contribui para uma melhor cobertura de sinal, alcançando áreas mais distantes e garantindo uma transmissão de qualidade.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação decorrente da presente necessidade deverá ser fornecida de forma integral, não admitindo-se parcelamento em razão do objeto.

9– DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente contratação, o Município de Braço do Norte espera alcançar os seguintes resultados:

Garantia do pleno funcionamento das antenas de comunicação digital: A contratação da locação do imóvel assegurará que as antenas de retransmissão de televisão e a estação de operação dos serviços de televisão digital continuem operando de forma eficiente e sem interrupções, garantindo assim a continuidade dos serviços de televisão no município.

Melhoria na qualidade dos serviços de televisão: A manutenção adequada das antenas e a operação em um local com características técnicas ideais contribuirão para a melhoria da qualidade dos serviços de televisão oferecidos à população, garantindo uma transmissão de alta qualidade e compatível com os padrões tecnológicos atuais.

Redução de custos operacionais: A escolha de um imóvel que já abriga as antenas resultará em economia de recursos, pois evita custos adicionais de desinstalação e reinstalação em um novo local. Isso contribuirá para a otimização dos recursos públicos e a gestão eficiente dos custos operacionais.

Garantia da continuidade dos serviços: A contratação da locação do imóvel garantirá a continuidade dos serviços de televisão no município, evitando possíveis interrupções que poderiam prejudicar a população. Isso é especialmente importante considerando a importância dos serviços de televisão para a comunidade local.



Atendimento às exigências legais: A contratação da locação do imóvel está em conformidade com as exigências legais e regulatórias aplicáveis, garantindo assim a legalidade e a transparência do processo de contratação.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Com a instauração de uma comissão especial de contratação, foi realizada a vistoria do local, e verificou-se que não há mais nenhuma providência a ser adotada pela Administração previamente à celebração do Contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual. Assim, este Estudo Técnico Preliminar considera que todas as medidas necessárias foram tomadas, e não há mais ações a serem realizadas antes da formalização do contrato, conforme estabelecido no inciso X, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não haverá contratações correlatas adquiridas para a completa prestação do objeto principal.

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

Com a contratação pretendida, não haverá impactos ambientais, não sendo necessárias as respectivas medidas mitigadoras. Por essa razão, este Estudo Técnico Preliminar deixa de contemplar o disposto no inciso XII, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021.

13 – VANTAJOSIDADE DA LOCAÇÃO FRENTE À AQUISIÇÃO DE IMÓVEL.

A decisão de alugar o local para a instalação das antenas de comunicação digital em Braço do Norte, em vez de comprar o imóvel, foi tomada após uma análise detalhada das necessidades da administração pública municipal e das condições do mercado imobiliário. Esta escolha oferece uma série de vantagens significativas.

Em primeiro lugar, o aluguel requer um investimento inicial menor em comparação com a compra do imóvel, o que permite que a administração utilize seus recursos financeiros de forma mais eficiente e os direcione para outras áreas prioritárias.

Além disso, a locação oferece uma maior flexibilidade, pois permite ajustar o tamanho e a localização do espaço de acordo com as necessidades específicas da operação das antenas, sem o compromisso de manter um imóvel próprio a longo prazo. Até porque o espaço utilizado é de apenas 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m).

Outra vantagem é a redução das responsabilidades com a manutenção do imóvel. Como locatária, a administração pública não terá a obrigação de arcar com os



custos e as preocupações relacionadas a obras e reparos.

A locação também proporciona uma implementação mais rápida das antenas, uma vez que não é necessário aguardar a conclusão de um processo de compra e transferência de propriedade, o que é fundamental para garantir a continuidade e a qualidade dos serviços de televisão no município.

Por fim, a possibilidade de negociar contratos de curto prazo oferece uma flexibilidade adicional, permitindo ajustar o contrato de locação de acordo com as necessidades da administração e as condições do mercado imobiliário.

14 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas análises realizadas neste estudo técnico preliminar, concluímos que a contratação da locação do imóvel para manutenção das antenas de comunicação digital em Braço do Norte é viável e necessária. A solução proposta atende plenamente às necessidades da administração pública municipal, garantindo o pleno funcionamento das antenas de retransmissão de televisão e da estação de operação dos serviços de televisão digital.

Além disso, a escolha do imóvel adequado proporciona uma série de benefícios, como a garantia da continuidade e qualidade dos serviços de televisão, a otimização dos custos operacionais e o atendimento às exigências legais e regulatórias aplicáveis.

Portanto, consideramos que a contratação da locação do imóvel é a melhor solução para assegurar a operação eficiente das antenas de comunicação digital em Braço do Norte, proporcionando benefícios significativos para a administração pública e para a população local.

Braço do Norte, 24 de junho de 2024.

Sérgio Fernando Domingos Arent
Secretário de Administração e Fazenda



ANEXO III – PARECER DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO
PORTARIA Nº 481/2024 DE 08 DE MARÇO DE 2024

1. DADOS INICIAIS

1.1. Interessado:

Município de Braço do Norte/SC

CNPJ: 82.926.551/0001-45

1.2. Protocolo Digital:

Memorando 287/2024.

1.3. Objetivo da Contratação:

Aluguel de Imóvel para Utilização de Antena de Comunicação Digital para o Município de Braço do Norte.

1.4. Dados do Imóvel:

Fração do terreno rural pertencente a Matrícula 9.630-L2-AR;

Endereço: Localidade de Rio Santo Antônio, Braço do Norte/SC;

Proprietários: João Jochen, CPF 377.969.689-49 e s/m Ivone Bagio Jochen (CPF não informado).

1.5. Finalidade do Parecer:

Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários, em conformidade com o Art.

51 da Lei Federal Nº 14.133/2021.

2. VISTORIA

Os membros da comissão efetuaram visita ao imóvel na tarde do dia 15 de março de 2024,



conforme registro fotográfico disposto no Anexo 02.

Foi constatado que a fração do imóvel a ser alugada pelo Município é composta por área de 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m) delimitada por cerca de mourões de concreto, tela metálica e arame farpado.

Dentro do perímetro cercado foi observado a presença de uma torre de grande porte, possivelmente uma estação de operação dos serviços de televisão digital no município (Portaria MCOM nº 2524 de 04/05/2021), quatro antenas de pequeno porte de retransmissão de canais de televisão, e uma pequena instalação equipada com ar condicionado para resfriamento dos equipamentos e entrada aérea de energia.

3. AVALIAÇÃO PRÉVIA DO BEM

Trata-se da obtenção do valor de mercado de locação mensal do imóvel por meio de Laudo Técnico (Anexo 03) em conformidade com a NBR 14.653 partes 1 e 2.

Para a determinação do valor desta avaliação foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística das amostras pesquisadas, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT, obtendo-se um diagnóstico do mercado imobiliário local.

Não há no Município de Braço do Norte oferta de imóveis similares ao imóvel avaliando, sendo que se recorreu primeiramente ao site do Farol TCE/SC, e posteriormente aos portais de transparência dos municípios pré-selecionados, para a obtenção de amostras de mesmo padrão construtivo (imóveis rurais para a implantação de antenas de comunicação digital).

O valor médio calculado foi de R\$ 1.397,85, sendo que por arredondamento, propõe-se o valor de locação mensal de **R\$ 1.400,00 (Um mil e quatrocentos reais)**, podendo ser utilizado o campo de arbítrio de 15% (NBR 14.653-2) conforme tabela abaixo:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.188,17	-15%
Calculado	R\$ 1.397,85	---
Máximo	R\$ 1.607,53	15%
Valor adotado: R\$ 1.400,00		

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Não foram observadas patologias nos elementos do cercamento (mourões de concreto, telas



metálicas e arames farpados) e nem movimentações no terreno que pudessem comprometer a utilização do imóvel para os fins propostos pelo Município.

Sendo assim, o estado geral de conservação do imóvel é regular.

5. CUSTOS DE ADAPTAÇÕES

Foi constatado por esta comissão não haver a necessidade de adaptações no imóvel frente os fins propostos pelo Município, não havendo consequentemente custos a serem levantados.

6. PRAZOS DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

Frente a inexistência de adaptações a serem realizadas e a ausência de custos a serem levantados, conforme relatado anteriormente, não há a necessidade de detalhamento dos prazos de amortização dos investimentos por esta comissão.

7. PARECER FINAL

Diante do exposto, **essa comissão conclui** que a fração do terreno rural composta por 120,00m² da Matrícula 9.630-L2-AR, situada na localidade de Rio Santo Antônio, Braço do Norte/SC, possui estado regular de conservação e valor de locação mensal de R\$ 1.400,00 (Mil e quatrocentos reais), sem a necessidade de adaptações, e consequentemente, ausência de custos e prazos de amortização de investimentos parte do Município.

Braço do Norte/SC, 18 de junho de 2024.

Assinado de forma digital por DIEGO STEFFEN
RICHARD PICOLO



Dados: 2024.06.18
16:23:58 -03'00'

DIEGO STEFFEN MORAIS

Assinado de forma digital por MORAIS:02939906971



TRAMONTIN:09063167903

Dados: 2024.06.18 16:14:07
-03'00'

RICHARD PICOLO TRAMONTIN

ROBERTO CARLOS EFFETING



Pa
ra
ver
fic
ar
a
val
ida
de
da
s
as
sin
atu
ras
,
ac
es
se
htt
As
sin
ps:
ad
//br
o
ac
por
od
3
on
pe
ort
ss
e.1
oa
do
s:
c.c
RI
om
CH
.br/
AR
ver
D
fic
PI
ac
CO
ao/
LO
E9
TR
73-
AM
05
ON
A4
TI
-
N,
08
DI
DC
EG
-
O
C9
ST
4A
EF
e
FE
inf
N
or
M
me
OR
o
Al
có
S
dig
e
o
RO
E9
BE
73-
RT
05
O
A4
CA
-
RL
08
OS
DC
EF
-
FT
C9
NG
4A

Anexo 01

(Portaria N° 481/2024)





Anexo 02 (Registro Fotográfico)

Relatório Fotográfico 01 ao 06: Fotografias da infraestrutura e das antenas sobre a faixa ideal de 120,00 m² locadas pelo município.

Pa
ra
ver
ific
ar
a
val
ida
de
da
s
as
sin
atu
ras
,
ac
es
se
htt
As
sin
ps:
ad
//br
o
ac
od
por
3
on
ort
pe
e.1
oa
do
s:
c.c
om
RI
CH
br/
AR
ver
D
ific
PI
ac
CO
ao/
LO
E9
TR
73-
AM
05
ON
A4
TI
-
N,
08
DI
DC
EG
-
O
C9
ST
4A
EF
e
FE
inf
N
or
M
me
OR
o
Al
có
S
dig
e
o
RO
E9
BE
73-
RT
05
O
A4
CA
-
RL
08
OS
DC
EF
-
FT
C9
NG
4A





Anexo 03 (Laudo de Avaliação)

RESUMO

Pa
ra
ver
ific
ar
a
val
ida
de
da
s
as
sin
atu
ras
,
ac
es
se
htt
As
sin
ps:
ad
//br
o
ac
od
por
3
on
ort
pe
e.1
ss
do
oa
c.c
s:
om
RI
CH
AR
D
PI
CO
LO
TR
AM
ON
TI
N,
DI
EG
O
ST
EF
FE
N
M
OR
AI
S
e
RO
BE
RT
O
CA
RL
OS
EF
FT
NG



Endereço do imóvel

Localidade de Rio Santo Antônio, Braço do Norte/SC

Cidade

Braço do Norte

UF

SC

Objetivo da Avaliação

Determinação do valor de locação do imóvel

Finalidade da Avaliação

Valor de Locação do imóvel

Solicitante e/ou Interessado

Prefeitura Municipal de Braço do Norte

Proprietário

João Jochen



Tipo de Imóvel

Fração ideal de Terreno

Áreas do imóvel (m²)

Terreno: 120,00 m² de fração ideal do imóvel;

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Especificação (fundamentação/precisão)

Grau de Fundamentação I, Grau de Precisão II

Valor de Locação do Imóvel

R\$ 1.400,00

Classificação quanto a liquidez do Imóvel

Baixa



01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Braço do Norte

CNPJ: 82.926.551/0001-45

Localização: Avenida Felipe Schmidt, 2070, Centro

02. FINALIDADE

Valor de Locação do imóvel.

03. OBJETIVO

Determinação do valor de locação do imóvel.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel nº 9.630 L2 “AR”.
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 15/03/2024.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.



Para elaboração do presente laudo, a NBR 14.653-1 menciona que sempre que possível deve ser dada preferência a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para elaboração de uma avaliação, neste caso foi feita uma investigação de dados de mercado de imóveis com o tipo de locação proposto e com padrões similares ao imóvel avaliando, levando em consideração que todas as amostras encontradas são de transação, ou seja, imóveis já alugados/acordados.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Imóvel (terreno).
- Matrícula n.º 9.630 L2 “AR”.
- Ocupante do imóvel: A fração ideal do imóvel encontra-se totalmente concluído e ocupado pelo Município de Braço do Norte/SC.
- Endereço: Localidade de Rio Santo Antônio.
- Cidade: Braço do Norte/SC
- Área Total do Terreno (m²): 120,00 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na Zona Rural, do Município de Braço do Norte, sem infraestrutura e de difícil acesso, localizado no Rio Santo Antônio.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel é caracterizado pela existência de várias torres e antenas de comunicação. A fração ideal do imóvel avaliando está cercado com mourões de concreto e cercamento metálico. O estado de conservação aparente foi considerado bom.



Fonte: Google Earth, 19 de abril de 2022.

Especificações técnicas:

- Cercamento em mourões de concreto.
- Alambrado metálico.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Município de Braço do Norte possui uma população de aproximadamente 33.876 habitantes, conforme IBGE/2019. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias, porém para esse tipo de edificação e para essa finalidade de locação, no Município de Braço do Norte é baixa.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é nula e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada baixa.

Não há no Município de Braço do Norte oferta de imóveis similares ao imóvel avaliando, sendo que se recorreu primeiramente ao site do Farol TCE/SC, e posteriormente aos portais de transparência dos municípios pré-selecionados, para a obtenção de amostras de mesmo padrão construtivo (imóveis rurais para a implantação de antenas de comunicação digital).

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel



avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ BAIXA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

- Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.
- Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.
- Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 25 de maio a 01 de junho de 2024.
- Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias, sites especializados e site de corretores de imóveis. No total foram pesquisados 13 dados de mercado e efetivamente utilizados foram 9.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Total:** Variável independente quantitativa, que informa a área total do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra: 65,00 m² a 21.482,00 m².
- **Distância ao polo valorizante:** Variável independente quantitativa, que informa a distância do imóvel da amostra ao centro de Braço do Norte.
Amplitude da amostra: 56,40 KM a 407,90 KM.
- **Unit (R\$/m²):** Variável dependente, representando o valor total de aluguel de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 529,65 a R\$ 2.650,50.

08. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3



2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	13
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					I*

Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de entrada:



Variável	
Área do Terreno	120,00
Distância ao Polo Valorizante	6,10

Resultados para a moda, mediana e média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Médio	Valor mínimo	Valor Máximo
1.397,85	1.133,11	1.662,59
	(-18,94%)	(+18,94%)

GRAU DE PRECISÃO II

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 1.188,17	-15%
Calculado	R\$ 1.397,85	---
Máximo	R\$ 1.607,53	15%
Valor adotado: R\$ 1.400,00		

Foi utilizado o campo de arbítrio e não foi ajustando o valor calculado com um desconto de 10% (dez por cento), pois todos os dados da amostra coletada se tratavam de transação de mercado, onde não é guardado em si uma margem de negociação.

Foi utilizado o arredondamento de 1% (um por cento) previsto em norma, para finalização do valor de locação.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de locação de mercado:



R\$ 1.400,00 (Mil e quatrocentos reais).

Braço do Norte/SC, 18 de junho de 2024

Responsáveis Técnicos:



Assinado de forma digital por
RICHARD PICOLO

TRAMONTIN:09063167903
Dados: 2024.06.18 16:14:23

-03'00'

Richard Picolo Tramontin

CPF: 090.631.679-03

Eng. Civil – CREA: 154-577-3-SC

Esp. Avaliações de Imóveis e Perícias

Assinado de forma digital
MORAIS:02939906971



por DIEGO STEFFEN

Dados: 2024.06.18
16:24:38 -03'00'

Diego Steffen Morais

CPF: 029.399.069-71

Arquiteto e Urbanista – CAU: A41.114-0SC

Esp. Avaliações de Imóveis

APÊNDICES

- APÊNDICE I: TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Pa
ra
ver
fic
ar
a
val
ida
de
da
s
as
sin
atu
ras

,
ac
es
se
htt
As
sin
ps:
ad
//br
o
ac
od
por
3
on
ort
pe
e.1
oa
do
s:
c.c
om
RI
CH
AR
D
PI
CO
LO
E9
73-
TR
AM
ON
TI
N,
DI
EG
O
ST
EF
FE
N
M
OR
AI
S
e
RO
BE
RT
O
CA
RL
OS
EF
FT
NG



Processos de Pesquisa	Farol TC/E/SC Po rta lda Tra ns de pa rê mci a do M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Do pa na Em rên ci ma /S do C M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns ut pa na Em rên ci dri a nh do o/ M SC uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Jag de pa ua ru na /S C M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns esi pa de rên ci e Ne do re do o/ M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Sa o M art inh a do o/ SC M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns de pa ud rên ci ad es/ do SC M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Sid erê ôp nci ó/ do C M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Tai rên ci do /S do M C uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Ti mb rên é e Tili a as/ do SC M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Vid pa al R a s/ do C M uni cíp io	Farol TC/E/SC Po rta lda Trade ns Wi pa tm rên ar s/ do C M uni cíp io
	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial	Processos de Licitação Policial
	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial	Policial
	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário	Valor Unitário



Cidade e Área Total (m ²)	ARMAZÉM 225,00R\$ 650,026,00	DO NA 30,00R\$ 1.315,00	DO UT 10R\$ 0,00	JA GU 25,00R\$ 1.300,00	PR ES 25,00R\$ 70,02	SÃO MARIANA 81,00R\$ 9,650,04	SA UD 81,00R\$ 54,70	SID ER 00,00R\$ 1,20	TAI ÓP 5,00R\$ 24,80	TI M BÉ DO SU L1 00,00R\$ 1,00	TR EZ E TÍL IAS 21,48R\$ 2,00	VI DA L RA M OS 10,00R\$ 40,00	WI T M AR SU M 1,50R\$ 60,00
nº Data	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13

- APÊNDICE II: CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR, E TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO;

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Diego
Modelo:	Antena TV Digital
Data do modelo:	quarta-feira, 29 de maio de 2024
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3



Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	13
Dados utilizados no modelo:	9

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Cidade	Texto			Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	65,00	21.482,00	21.417,00	2.531,44
Distancia ao polo valorizante	56,40	407,90	351,50	236,42
Valor unitário	529,65	2.650,50	2.120,85	1.215,02

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9352579 / 0.9352579
Coeficiente de determinação:	0.8747072
Fisher - Snedecor:	20.94
Significância do modelo (%):	0.20

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:



Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2673380.774	2	1336690.387	20.944
Não Explicada	382934.096	6	63822.349	
Total	3056314.870	8		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +1397.786131 +0.08734254159 * Area total -1.708266898 * Distancia ao polo valorizante

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	6.47	0.06
Distancia ao polo valorizante	x	-2.28	6.27
Valor unitário	y	7.45	0.03

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.36	0.88
Distancia ao polo valorizante	x2	0.36	0.00	0.01
Valor unitário	y	0.88	0.01	0.00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.73	0.94
Distancia ao polo valorizante	x2	0.73	0.00	0.68



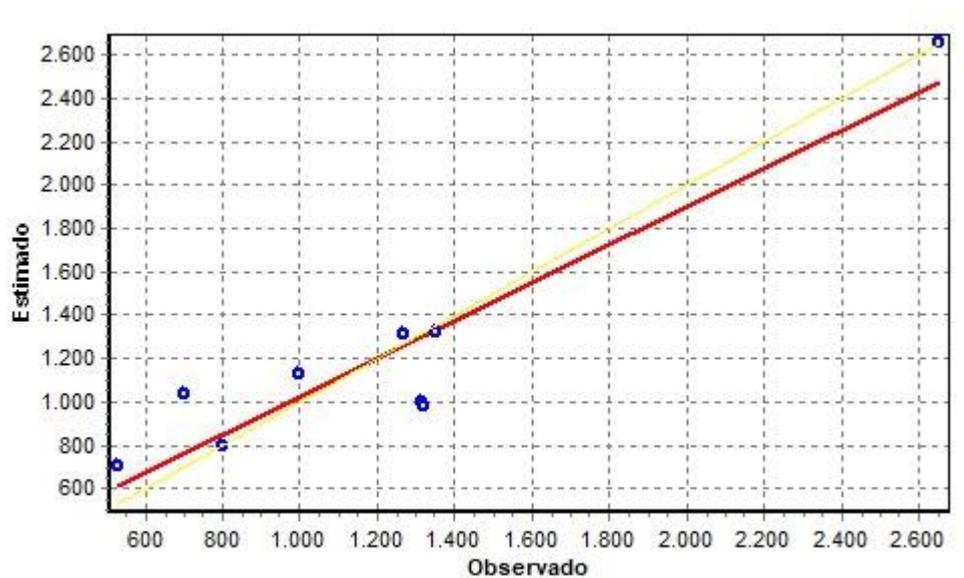
Valor unitário	y	0.94	0.68	0.00
----------------	---	------	------	------

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

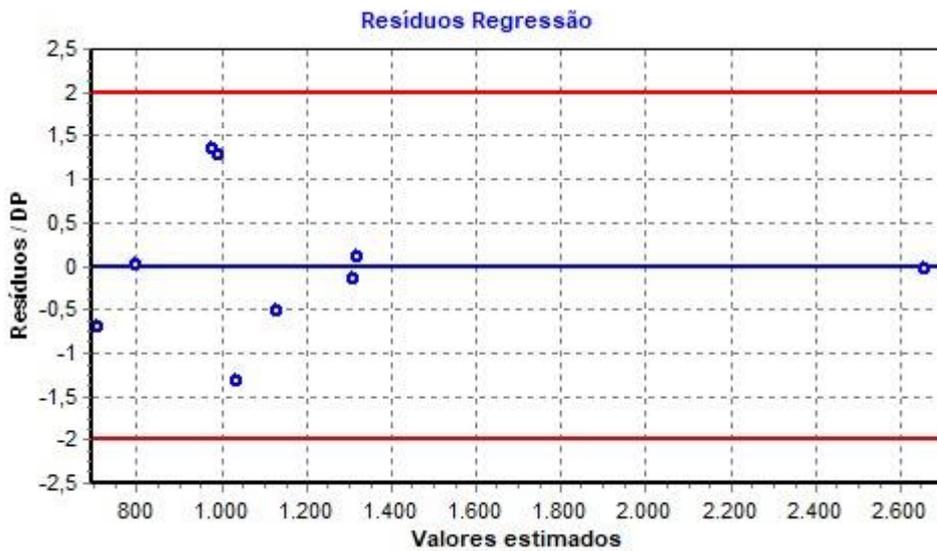
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	1.315,00	994,80	320,20	24,3495%	1,267448	0,09652100
3	800,00	796,84	3,16	0,3950%	0,012509	0,00003000
4	1.350,00	1.320,92	29,08	2,1540%	0,115104	0,00394800
5	700,00	1.036,17	-336,17	-48,0240%	-1,330669	0,09721200
7	529,65	708,06	-178,41	-33,6843%	-0,706204	0,22688000
8	1.270,00	1.310,17	-40,17	-3,1633%	-0,159023	0,00750700
9	1.320,00	979,81	340,19	25,7717%	1,346577	0,10689300
10	1.000,00	1.131,66	-131,66	-13,1660%	-0,521157	0,01998200
11	2.650,50	2.656,71	-6,21	-0,2343%	-0,024585	1.437,99667400

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

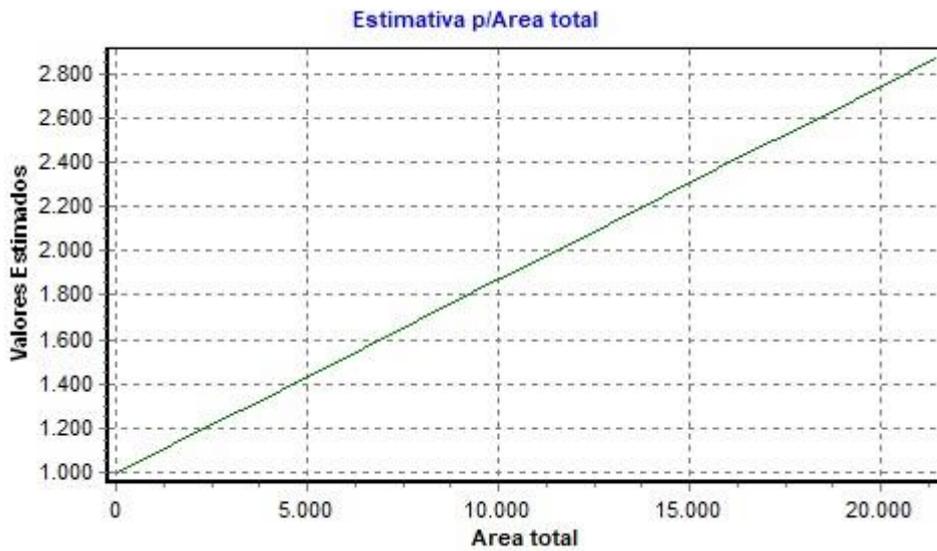
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



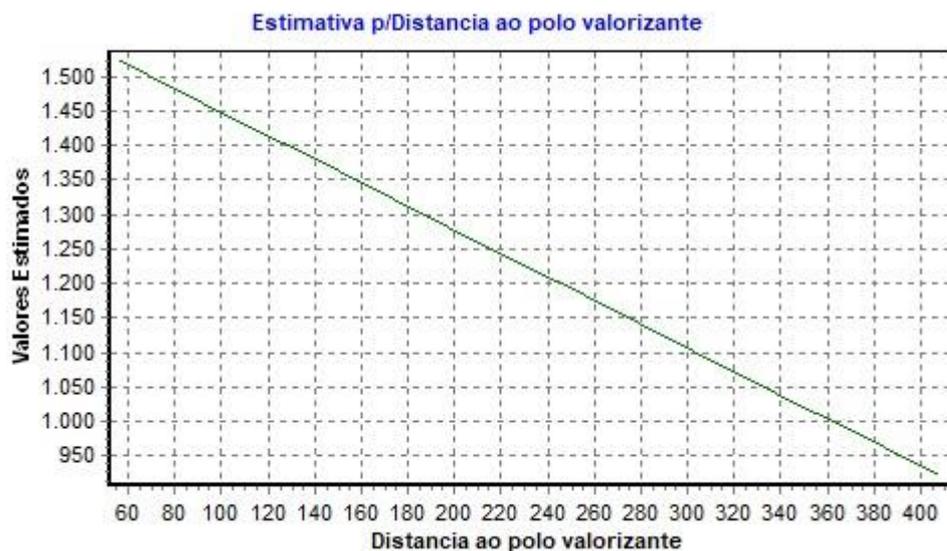
Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Pa
ra
ver
ific
ar
a
val
ida
de
da
s
as
sin
atu
ras
,
ac
es
se
htt
As
sin
ad
o
por
3
ort
pe
e.1
oa
do
s:
c.c
RI
CH
AR
D
PI
CO
LO
E9
TR
73-
AM
05
ON
A4
TI
-
N,
08
DI
DC
EG
-
O
C9
ST
4A
EF
e
FE
inf
N
or
M
me
OR
0
Al
cô
dig
o
e
RO
E9
BE
73-
RT
05
O
A4
CA
-
RL
08
OS
DC
EF
-
FTI
C9
NG
4A



16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.133,11	18,94%	
Valor Médio	1.397,85	-	II
Valor Máximo	1.662,59	18,94%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area total	120,00	Não
Distancia ao polo valorizante	6,10	Sim
Cidade	BRAÇO DO NORTE	-



ANEXO IV – TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. **Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital, localizado na Comunidade de Rio Santo Antônio – Braço do Norte/SC, com Fração do terreno rural pertencente a Matrícula 9.630-L2-AR, área de 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m), pertencente ao Proprietário João Jochen, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMAT/ CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QTD.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital no município.	n/a	Serviço	12 (meses)	R\$ 1.400,00	R\$ 16.800,00

1.2. O bem objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto Municipal nº 231/2023.

O prazo de vigência da contratação é de 1 ano contados do(a) assinatura do Contrato, podendo ser prorrogado por até 5 (cinco) anos, na forma do artigo 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

O aluguel de imóvel é enquadrado como continuado, tendo em vista que é essencial para a continuidade das atividades da administração pública, sendo a vigência plurianual mais vantajosa considerando o Estudo Técnico Preliminar anexo.

1.4. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar e, apêndice deste Termo de Referência.

2.2. O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual, haja vista que o Município de Braço do Norte/SC ainda não elaborou o referido instrumento de planejamento.



3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudos Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Subcontratação

4.1. Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

Garantia da contratação

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

5. RAZÃO DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do local foi baseada em critérios técnicos e operacionais que garantem a eficiência e a qualidade dos serviços prestados. Dentre os principais motivos que levaram à escolha deste local estão:

Localização estratégica: O imóvel está localizado em uma área estratégica que permite uma melhor cobertura de sinal, alcançando áreas mais distantes e garantindo uma transmissão de qualidade para toda a região.

Adequação às necessidades técnicas: O imóvel atende a todos os requisitos técnicos necessários para a instalação e operação das antenas, incluindo altura adequada e visibilidade desimpedida.

Custo-benefício: A escolha deste local apresentou uma boa relação entre qualidade e custo, garantindo a eficiência operacional e a otimização dos recursos públicos.

Facilidade de acesso: O imóvel possui fácil acesso, o que facilita a manutenção e operação das antenas, garantindo assim a continuidade e qualidade dos serviços de televisão no município.

Segurança: O local oferece condições adequadas de segurança para as antenas e equipamentos, garantindo a integridade e o funcionamento adequado dos mesmos.

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar retro.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.



6.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

6.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e o locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.4. O órgão ou entidade poderá convocar o locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

6.5. **Fiscalização**

6.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

Será fiscal do Contrato a Sra. Adriana Bloemer Pickler, matrícula 549, ocupante do cargo de Auxiliar de Gabinete que exercerá a fiscalização técnica e administrativa.

Fiscalização Técnica

6.7. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados;

Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção;

O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso;

No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato;

O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

Fiscalização Administrativa

6.8. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário ([Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022](#)).

Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Gestor do Contrato

6.9. **Será Gestor do Contrato a Sra. Tamara Antunes Buss ocupante do Cargo de Técnico Administrativo, Matrícula 13501 que exercerá a Gestão do Contrato.**

6.10. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a



exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.11. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.12. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.13. O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo Fiscal do Contrato, quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.14. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.15. O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.16. O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

7. PAGAMENTO

Prazo de pagamento

O pagamento será realizado até o 12º (Décimo Segundo) dia de cada mês.

Forma de pagamento

7.1. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo locador.

7.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.3. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

Antecipação de pagamento

A presente contratação NÃO permite a antecipação de pagamento.

Cessão de crédito

7.4. Não é admitida a cessão de crédito.



Reajuste

7.5. Os preços são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

7.6. O Contrato poderá ser reajustado, nos termos da Lei, pelo IGPM (Índice Geral de Preços – Mercado), após decorrido 01 (um) ano do início da contratação e, assim, sucessivamente, se houver necessidade de reajuste para manutenção do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos da Constituição Federal, artigo 37, inciso XXI, da Lei nº 10.192/2001, artigo 2º, § 1º, e artigo 3º, § 1º, e da Lei nº 14.133/2021, artigo 92, inciso V, de ofício pela Administração ou mediante provocação do(a) LOCADOR(a).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E FORMA DE FORNECIMENTO

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

8.1. O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de **contratação direta**, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação. No presente caso, a forma adotada é a **Inexigibilidade de licitação**, prevista no artigo 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021 que prevê o seguinte:

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

8.3. (...)

8.4. V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

8.5. (...)

§ 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.

A avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação e os possíveis custos de adaptações necessárias, bem como o prazo de amortização dos investimentos, foi conduzida por uma comissão especial designada especificamente para esse fim. Esta comissão, após análise detalhada, emitiu um parecer que se encontra anexo a este documento.

Além disso, o setor de patrimônio emitiu certificação da inexistência de imóveis públicos vagos que atendam ao objeto, reforçando a necessidade de buscar uma solução por meio da locação do imóvel para atender às demandas da administração pública.

Do mesmo modo, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração foi justificada no estudo técnico preliminar, evidenciando vantagens como localização estratégica, características



únicas que o tornam adequado para as necessidades específicas da administração, e custos que se mostraram favoráveis quando comparados a outras opções disponíveis. Essas justificativas foram fundamentais para embasar a decisão de locação do imóvel e estão detalhadas no referido estudo técnico preliminar.

Exigências de habilitação

8.6. Para fins de habilitação, deverá o locador comprovar os seguintes requisitos:

Documentos do locador **se pessoa física**:

- a) Carteira de identidade;
- b) PF e certificado de regularidade do CPF;
- c) Título de eleitor e quitação eleitoral;
- d) Certidão negativa de débitos federais;
- e) Certidão negativa de débitos estaduais;
- f) Certidão negativa de débitos municipais (do domicílio do locador);
- g) Certidão negativa de débitos trabalhistas;
- h) Certificado de regularidade do FGTS, se empregador (s
- i) e não for empregado, apresentar declaração);
- j) Certidão negativa de insolvência civil da comarca do domicílio do locador;
- k) Certidão negativa correccional.

Declarações:

- a. Declaração de inexistência de Fatos Impeditivos;
- b. Declaração de idoneidade;
- c. Declaração de que não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante (Município de Braço do Norte) ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- d. **Se empregador**: Declaração, firmada pelo locador de que não possui em seu quadro funcional menores de dezoito anos, em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e nem menores de dezesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir dos quatorze anos;
- e. **Se empregador**: Declaração de que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos [incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal](#);
- f. **Se empregador**: Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

9. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. **Obrigações do Locatário:**



- 9.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no serviço prestado, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;
- 9.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;
- 9.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.
- 9.5. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(A) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(A), de seus empregados, prepostos ou subordinados.
- 9.6. **Obrigações do Locador :**
- 9.7. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação mínima exigidas;
- 9.8. Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas, nem subcontratar qualquer das prestações a que está obrigada;
- 9.9. Responsabilizar-se pelas despesas dos tributos, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, taxas, fretes, seguros, deslocamento de pessoal, prestação de garantia e quaisquer outras que incidam ou venham a incidir na execução do contrato;

10. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado para a despesa é:

Valor mensal: R\$ 1.400,00 (Mil e quatrocentos reais)

Valor Total Estimado da Contratação: R\$ 16.800,00 (dezesseis mil e oitocentos reais).

O preço contratado está entre os praticados pelo mercado como demonstra o PARECER DA COMISSÃO ESPECIAL DE CONTRATAÇÃO que segue em anexo.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes ocorrerão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Secretaria Municipal de Administração

Projet. Ativ.: 2011

Cód Red. 28

Recurso: 501

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Aplica-se a disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do contrato prevista no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021.

Braço do Norte, 24 de junho de 2024.

Grazieli Lopes Figueiredo
Chefe do Setor de Compras



ANEXO V – MINUTA DO CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº/2024

1. DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

LOCATÁRIO(A):

Nome / Razão Social: MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 82.926.551/0001-45, com sede na Avenida Felipe Schmidt, centro, Braço do Norte (SC), através de seu Prefeito Municipal, Sr. ROBERTO KUERTEN MARCELINO, doravante denominado CONTRATANTE.

LOCADOR(A):

Nome/ Razão Social:....., doravante denominada simplesmente de **LOCADOR(A)**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e contratado o presente Contrato, na Lei Federal n.º 14.133/2021, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritos no presente.

2. DO OBJETO DO CONTRATO

Locação de imóvel para continuidade da utilização de estação para a operação dos serviços de televisão digital, localizado na Comunidade de Rio Santo Antônio – Braço do Norte/SC, com Fração do terreno rural pertencente a Matrícula 9.630-L2-AR, área de 120,00m² (dimensões de 12,00mx10,00m), pertencente ao Proprietário João Jochen

3. DA LOCAÇÃO

3.1. A presente Locação inicia-se logo após assinatura do presente instrumento contratual e se encerrará no prazo contratualmente definido.

4. DO VALOR GLOBAL DO CONTRATO, DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO

4.1. Pela locação objeto deste Contrato, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará ao(à) LOCADOR(A) o valor global de R\$ _____ (), em parcelas mensais de R\$ _____ (_____), no prazo máximo de dias, contados a partir da liquidação da despesa, que se dará em prazo não superior a dias, após emissão da correspondente documentação para recebimento.

5. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. As despesas decorrentes do presente Contrato correrão à conta de dotações do orçamento vigente, classificadas e codificadas sob o nº: XXXXXXXXXXXXX

6. DO INSTRUMENTO DE ORIGEM

6.1. O presente Contrato fica vinculado ao Processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** nº 44/2024, devendo ser seguidas as regras estabelecidas pelo Edital, Termo de Referência e demais peças.

7. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Obrigações do(a) Locador:



- 7.1.1. Cumprir rigorosamente todas as condições contratuais, inclusive todas as disposições constantes dos estudos preliminares (estudo técnico preliminar/termo de referência);
- 7.1.2. Comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade no decorrer da vigência do Contrato e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
- 7.1.3. Manter, durante toda a execução contratual, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021;
- 7.1.4. Não alienar o imóvel durante o prazo da locação, caso em que, ocorrendo tal situação, deve ser preservado o presente contrato, averbando-se na respectiva matrícula a locação ora contratada;
- 7.1.5. Responsabilizar-se pelos encargos resultantes do contrato;
- 7.1.6. Todo e quaisquer itens não previstos da proposta comercial/especificação técnica, bem como serviços não utilizados, não poderão ser cobrados;
- 7.1.7. O locador fará as melhorias que forem necessárias na edificação;
- 7.1.8. Em tudo cumprir, os estudos preliminares, em especial, o disposto neste Termo de Referência.

7.2. Obrigações do(a) Locatário(a):

- 7.2.1. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas;
- 7.2.2. Comunicar ao(à) LOCADOR(a), por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas na locação ajustada, para que sejam sanadas quaisquer irregularidades;
- 7.2.3. Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) LOCADOR(a), por meio de comissão/servidor especialmente designado;
- 7.2.4. Liquidar o objeto e efetuar o pagamento ao(à) LOCADOR(a) no valor correspondente, no prazo e forma estabelecidos.

Parágrafo único. A administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo(a) LOCADOR(a) com terceiros, ainda que vinculados à execução do termo de contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do(a) LOCADOR(a), de seus empregados, prepostos ou subordinados.

8. DA RESCISÃO DO CONTRATO

- 8.1. O(A) **LOCADOR(A)** reconhece os direitos do(a) **LOCATÁRIO(A)**, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 115, da Lei nº 14.133/2021.
- 8.2. A ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas no artigo 155, da Lei nº 14.133/2021 ensejará a rescisão do contrato, obedecidas às formalidades do Título IV, Capítulo I, do mesmo diploma legal.
- 8.3. Em caso de inadimplemento por parte do(a) **LOCATÁRIO(A)**, o presente contrato poderá ser extinto ou suspenso, nos termos do artigo 137, §§ 2º e 3º, da Lei nº 14.133/2021.

9. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 9.1. O presente Contrato terá início na data da sua assinatura e término da vigência **APÓS 01 (UM) ANO**, podendo haver prorrogação da vigência por igual período, mediante a celebração de aditivo contratual, nos termos dos artigos 106 e 107, da Lei nº 14.133/2021.



10. DA MANUTENÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO CONTRATUAL

10.1. O valor Mensal fixado na Cláusula Primeira deste Termo de Referência sofrerá atualização monetária anualmente, com base no índice IPCA, ou outro índice que vier a substituí-lo.

10.2. A solicitação de reajuste deverá ser solicitada por meio de protocolo formal junto ao departamento de Tributação/Protocolo Eletrônico, podendo somente realizar pedidos de reajustes a cada doze meses.

11. DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

11.1. A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Contrato somente se reputará válida se tornadas conhecidas expressamente em Instrumento de Aditivo, que ao presente se aderirá, passando a fazer parte dele.

12. DA TRANSMISSÃO DE DOCUMENTOS

12.1. A troca eventual de documentos entre o(a) **LOCATÁRIO(A)** e o(a) **LOCADOR(A)** será feita por meio de protocolo, tanto para uma quanto para outra.

13. DAS HIPÓTESES DE EXTINÇÃO DO CONTRATO

13.1. Constituem motivo para extinção do presente Contrato as situações descritas no artigo 137, da Lei nº 14.133/2021, podendo ocorrer a extinção na forma dos artigos 106, III, 138 e 139, do referido diploma legal.

14. DA LEI APLICÁVEL E DOS CASOS OMISSOS

14.1. Aplica-se a este Contrato e aos casos omissos a Lei nº 14.133/2021.

15. DAS PENALIDADES

15.1. A disciplina das infrações e sanções administrativas aplicáveis no curso da execução do contrato é aquela prevista no Título IV, Capítulo I, da Lei nº 14.133/2021.

15.2. Será considerada infração administrativa:

15.2.1. falhar na execução do contrato, pela inexecução, total ou parcial, de quaisquer das obrigações assumidas na contratação;

15.2.2. executar o objeto de modo insatisfatório e sem qualidade técnica necessária;

15.2.3. ensejar o retardamento da execução do objeto;

15.2.4. fraudar na execução do contrato; ou

15.2.5. comportar-se de modo inidôneo.

15.3. Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

15.3.1. Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

15.3.2. Multa de: 1) 1% (um por cento) sobre o valor global do Contrato, por dia de atraso, limitado a 10% (dez por cento); 2) 1% (um por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução parcial da obrigação assumida; 1% (um por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor global do Contrato, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

15.3.3. Rescisão do Contrato, no caso de atraso superior a 15 (quinze) dias, mesmo que de forma ininterrupta;



15.3.4. Sanção de impedimento de licitar e contratar com o CONTRATANTE;

15.3.5. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

15.4. As penalidades de multa serão consideradas independentes, podendo ser acumuladas entre si, podendo, também, ser acumuladas com as demais penalidades previstas acima.

16. DA GESTÃO DO CONTRATO

16.1. É responsável pelo acompanhamento e fiscalização do Contrato o(a) Fiscal de Contrato, o(a) Sra. Adriana Bloemer Pickler, matrícula 549, ocupante do cargo de Auxiliar de Gabinete que exercerá a fiscalização técnica e administrativa.

16.2. Anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, assim como informar a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

16.3. Verificar, periodicamente, se o(a) **LOCADOR(A)** mantém as mesmas condições de habilitação durante toda a execução do objeto contratual, bem como deverá acompanhar os prazos e todas as demais condições contratuais.

16.4. Notificar o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, de providências a serem tomadas para a fiel execução do presente Contrato.

16.5. Será Gestor do presente Contrato o(a) **SRA. TAMARA ANTUNES BUSS**.

17. DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

17.1. Fica, expressamente, autorizado o tratamento de uso de dados pessoais de que trata a Lei Geral de Proteção de Dados do(a) **LOCADOR(A)**, para fins únicos e exclusivos que decorrem da Lei da Transparência e da Lei Geral de Licitações, Lei nº 14.133/2021, que rege a presente contratação pública.

17.2. Considerando o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados), o(a) **LOCADOR(A)** compromete-se a realizar o tratamento dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso estritamente para as finalidades previstas no contrato, devendo observar a boa-fé e respeitar os princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização e prestação de contas.

17.3. O **LOCADOR(A)** compromete-se a zelar pela proteção dos dados pessoais dos beneficiários a que tiver acesso e a comunicar ao(à) **LOCATÁRIO(A)** a ocorrência de qualquer violação de segurança que tenha consequências diretas ou indiretas no tratamento desses dados, bem como de qualquer reclamação realizada no âmbito do Contrato, devendo a comunicação ser feita no máximo até 48 (quarenta e oito) horas após a descoberta da violação de segurança ou após o recebimento da reclamação.

17.4. É vedado ao(à) **LOCADOR(A)** comunicar, compartilhar ou usar de forma compartilhada os dados pessoais sensíveis de titularidade dos beneficiários a que tiver acesso, em especial o perfil de consumo, com objetivo de obter vantagem econômica, exceto no que for estritamente necessário para permitir as transações financeiras e administrativas resultantes do uso e da prestação dos serviços de que trata este contrato.

17.5. Caso durante o período de vigência do contrato ocorra alteração legislativa que permita a portabilidade dos produtos ou serviços ora contratados a outro fornecedor, a portabilidade somente se realizará mediante requisição expressa pelo beneficiário titular dos dados, seguindo o previsto na LGPD a esse respeito.



17.6. Encerrado definitivamente o contrato, o(a) **LOCADOR(A)** deverá eliminar todos os dados pessoais dos beneficiários a que teve acesso durante a execução do contrato, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação apenas para fins de cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** ou para uso exclusivo deste, vedado o acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados. Cabe ao(à) **LOCADOR(A)** analisar o prazo de arquivamento de cada um dos documentos por ela produzido, seguindo as determinações legais para o documento.

18. DO FORO

18.1. As partes de comum e recíproco acordo elegem o Foro da Comarca de Braço do Norte/SC para dirimir qualquer dúvida, ação ou questão oriunda do presente Contrato.

18.2. E, para firmeza e como prova de assim haverem contratado, fizeram este instrumento particular, assinado pelas partes contratantes.

Braço do Norte/SC, de ____ de 2024.

MUNICÍPIO DE BRAÇO DO NORTE

Sr. ROBERTO KUERTEN MARCELINO

Locatário(a)

LOCADOR(A)

TESTEMUNHAS:

Nome

CPF

Nome

CPF