



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 176/2024.
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 39/2024.**

1. PREÂMBULO

O Município de **AGROLÂNDIA/SC** torna público que, o Sr. **JOSÉ CONSTANTE**, Prefeito Municipal, através deste e de acordo com Lei Federal nº 14.133 de 1º de Abril de 2021, lavra o presente **TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO** para AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, diante das condições e do fundamento legal expressos nesse termo.

2. OBJETO

Constitui-se como objeto da presente a **COMPRA DE TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M² E COM 221.00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.**

3. CONTRATADA

RUTE METZGER E ANGELITA JEANE METZGER SIEWERDT E SEUS CREDORES, NA FORMA ESTABELECIDA NO TERMO DE ACORDO EXTRAJUDICIAL.

4. AMPARO LEGAL

Atendimento aos pressupostos da Lei Federal 14.133/21 e suas alterações, em especial o disposto no Art. 74, caput.

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

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

[...]

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.





Existem inúmeras situações em que a competição é inviável, não obstante existirem inúmeros particulares habilitados a executar a atividade objeto da contratação. Isso se passa inclusive nos casos em que realizar a licitação acarretaria solução objetiva incompatível com a realização dos fins buscados pela Administração Pública.

5. RAZÃO DE ESCOLHA DO FORNECEDOR

A escolha do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, ao lado do imóvel onde se encontra o Centro Educacional Adolfo Hedel, com área de 21.779,63 m² e 221,00 m² de área construída, para expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários, se justifica pela análise criteriosa de suas características e localização, que atendem de maneira única às necessidades administrativas e operacionais do projeto proposto.

A seguir, destacam-se os pontos principais que embasam a escolha do referido terreno:

Proximidade de Equipamentos Educacionais Existentes: A proximidade do terreno com o Centro Educacional Adolfo Hedel é um fator determinante, uma vez que facilita a integração de ações educacionais e administrativas, otimizando o uso de recursos e oferecendo uma sinergia de ações entre as instituições. Essa localização estratégica contribui para a continuidade das atividades educacionais e para a construção de um ambiente mais coeso e acessível para a comunidade.

Área Adequada para Expansão: Com 21.779,63 m² de área total, o terreno oferece amplo espaço para a implementação de novos projetos e para a expansão das atividades existentes. A área construída de 221,00 m² já presente no local pode ser aproveitada para a instalação inicial de novas infraestruturas, enquanto a área disponível permite futuras ampliações ou adaptações conforme as necessidades da comunidade e do projeto educacional a ser desenvolvido.

Acessibilidade e Infraestrutura: A localização na Alameda Trombudo Alto, em Agrolândia/SC, proporciona fácil acesso a partir de diversas vias da cidade, o que facilita a mobilidade de alunos, professores e visitantes. A infraestrutura urbana da região, com serviços de transporte e utilidades públicas, também contribui para a viabilidade e sustentabilidade do projeto a longo prazo.

Atendimento à Demanda Educacional e Comunitária: O terreno selecionado é o único que atende, de forma satisfatória, as demandas tanto educacionais quanto comunitárias, proporcionando a criação de novos espaços para atividades culturais, esportivas, de lazer e de formação profissional. Além disso, a sua ampla área permite o desenvolvimento de um ambiente integrado, focado no atendimento e melhoria da qualidade de vida da população local.

Compatibilidade com o Objetivo de Expansão: A finalidade do terreno é, exclusivamente, voltada à expansão ou implementação de projetos educativos e/ou comunitários. Suas características atendem plenamente às exigências necessárias para a construção de instalações adequadas para o desenvolvimento de atividades pedagógicas, sociais e culturais, refletindo diretamente no impacto positivo que esse projeto pode gerar para a comunidade de Agrolândia e região.





Sendo assim, a escolha desse terreno representa uma decisão estratégica que visa maximizar os benefícios sociais, educacionais e administrativos, oferecendo uma base sólida para a expansão de projetos que atenderão diretamente as necessidades da comunidade, com ênfase na educação e no desenvolvimento social local.

6. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados na lei nº 3.095 de 06 de Novembro de 2024, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

As permutantes Rute Metzger e Angelita Jeane Metzger Siewerdt renunciam, em favor do Município de Agrolândia, o valor da diferença entre os imóveis objeto da presente permuta, apurado em R\$ 755.825,14 (setecentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na concretização do negócio, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus além do valor determinado no caput.

7. GARANTIA DOS SERVIÇOS E DAS OBRIGAÇÕES

7.1. OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR:

- a) Efetuar o pagamento do valor estipulado no contrato de compra e venda de acordo com o cronograma acordado, seja à vista ou financiado, conforme condições estabelecidas entre as partes.
- b) Realizar os trâmites necessários para a transferência de titularidade do imóvel, incluindo o registro da escritura de compra e venda no cartório competente.
- c) Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda, impostos de transferência e eventuais despesas relacionadas à adaptação do imóvel para a implementação dos projetos educacionais e comunitários.
- d) Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel, o **comprador** deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno adquirido.

7.2. OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR:

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





- b) Garantir que o imóvel esteja regularizado, com a documentação em dia, sem pendências judiciais ou fiscais que possam comprometer a transação.
- c) Entregar o imóvel no estado acordado, sem ocupantes ilegais ou litígios, garantindo a posse plena ao comprador.
- d) Informar sobre eventuais passivos ambientais ou situações que possam afetar a utilização futura do terreno.
- e) Cumprir os prazos estabelecidos para a entrega da documentação e a conclusão da transação, conforme o cronograma acordado entre as partes.
- f) Arcar com os custos relacionados ao processo de venda, incluindo taxas de escritura e impostos relacionados à transação (como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

8. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

Pela contratação total o Município pagará o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial, por meio de crédito em conta, na Agência Bancária e Conta indicado pelos Contratados.

Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Dotação Utilizada	
Código Dotação	Descrição
4	Sec. do Desenvolvimento Educacional
1	Sec. do Desenvolvimento Educacional
1024	Aquisição de Terreno Ampliação CE
3449061030000000000	Terrenos
150010010000	Identificação das despesas com manutenção e desenvolvimento do ensino

10. DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E DA REGULARIDADE FISCAL

Web Site: www.agrolandia.sc.gov.br
Telefone: (47)3534212 - (47)35344155





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

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

[...]

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

[...]

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

- a) **CERTIDÃO CONJUNTA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DIVIDA ATIVA DA UNIÃO** nos termos da Portaria RFB / PGFN nº 1751, de 02 de outubro de 2014;
- b) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAL** emitida pela Secretaria de Fazenda do Estado ou documento equivalente que comprove a regularidade.
- c) **CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS MUNICIPAIS**, emitida pela Prefeitura da sede da licitante;

11. FORO

O Foro competente para dirimir possíveis dúvidas, após se esgotarem todas as tentativas de composição amigável e/ou litígios pertinentes ao objeto do Presente Termo de Inexigibilidade de Licitação, independente de outro que por mais privilegiado seja, será a Comarca de Trombudo Central/SC.

12. ANEXOS

Integram o Presente Termo de Inexigibilidade de licitação, como se nele estivessem transcritos, os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de Referência;

Anexo II – Minuta de Contrato de Compra, Venda e Permuta.

13. DELIBERAÇÃO

Nada mais havendo a tratar, e tendo em vista todas as condições apresentadas retro, encerra-se o presente Termo de Inexigibilidade.

Assim, ratifico o presente Termo de Inexigibilidade de licitação e determino a publicação na imprensa oficial e a contratação, do prestador acima qualificado, cujo contrato deverá ser celebrado com observância das regras previstas pela Lei Nº 14.133/21, com Inexigibilidade da licitação.





Agrolândia, 25 de Novembro de 2024.

JOSÉ CONSTANTE
Prefeito Municipal





ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Agrolândia
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Educacional

Necessidade da Administração: INEXIGIBILIDADE PARA COMPRA DE TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M² E COM 221.00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO (TABELA)

O presente termo tem por objeto a aquisição de TERRENO LOCALIZADO NA ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409 - BAIRRO TRÊS BARRAS, AGROLÂNDIA/SC, AO LADO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O C. E. ADOLFO HEDEL, COM ÁREA DO TERRENO 21.779,63 M² E COM 221.00M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COM A FINALIDADE DE EXPANSÃO OU IMPLEMENTAÇÃO DE PROJETOS EDUCACIONAIS E/OU COMUNITÁRIOS.

Os bens/serviços objeto da contratação pretendida possuem as seguintes especificações:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	UN DE MED	QUANT	VALOR REF.
01	Aquisição de terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, ao lado do C.E. Adolfo Hedel, com área total de 21.779,63 m ² e 221,00 m ² de área construída, destinado à expansão ou implementação de projetos educacionais	UN	01	R\$ 300.000,00

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação é necessária, tendo em vista a necessidade da COMPRA DE TERRENO PARA ATENDER A DEMANDA DE AMPLIAÇÃO DESTA UNIDADE DE ENSINO.

Considerando que a educação é um direito humano e social de todas as crianças e adolescentes, visando o seu desenvolvimento integral, unidade de ensino, identificou um terreno no Bairro Três Barras, extremante como terreno da unidade de ensino, cujas características e projeto de construção, poderia atender esta demanda, de ampliação de vagas e oferta de ensino integral.

CONSIDERANDO o crescimento populacional tem necessidade de garantir espaços físicos, que possam oferecer estrutura para implantação de suas ações, em especial no âmbito da Educação no Ensino





Fundamental. Tendo em vista a Meta 6 - Educação Integral do Plano Decenal de Educação 2015-2025, aprovado pela Lei N° 2.457, de 23 de junho de 2025, sendo que para ser cumprida há a necessidade de construção, reforma e ampliação da reforma da Unidade.

Considerando, que o terreno selecionado é o único a atender as necessidades administrativas, sendo suas características e localização como fator determinante para a escolha, e este se destina ao exercício de finalidade.

Considerando que o valor proposto é compatível com o praticado no mercado, o que pode ser comprovado mediante avaliação.

Considerando que o proprietário do imóvel aceita permuta de imóveis já de posse da Prefeitura Municipal, que por hora se encontram "sem uso para finalidade específica", como parte do valor a ser pago.

Considerando que a escolha recai sobre o imóvel na alameda Trombudo Alto, N° 2.409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC conforme documentação em anexo.

Considerando, após análise do terreno, conclui-se que o terreno oferece espaço físico que possivelmente atenderá, com as devidas adaptações e construções, as necessidades desta da unidade, em conformidade com a documentação anexa.

Sendo assim, propomos a abertura de procedimento administrativo cabível para aquisição do terreno citado.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A proposta refere-se à compra de um terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com uma área total de 21.779,63 m² e uma construção existente de 221,00 m². O imóvel está situado ao lado do edifício que abriga o Centro Educacional Adolfo Hedel (C.E. Adolfo Hedel), o que torna a aquisição ainda mais estratégica, especialmente para fins educacionais e comunitários.

O terreno será destinado à expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários, com o objetivo de atender à crescente demanda por espaços dedicados à educação e ao desenvolvimento social da região.

A aquisição dessa área possibilitará diversas possibilidades de uso, incluindo, mas não se limitando a:

- Expansão das instalações educacionais: Ampliação da estrutura do C.E. Adolfo Hedel, com a construção de novas salas de aula, bibliotecas, laboratórios, auditórios e áreas de convivência para alunos e professores.
- Implementação de programas comunitários: Criação de espaços voltados ao atendimento da comunidade local, como centros de apoio, oficinas, cursos de capacitação, programas de saúde e bem-estar, e outras iniciativas de apoio social.





- Desenvolvimento de infraestrutura: Utilização da área livre para o planejamento e execução de projetos que atendam tanto à educação quanto à integração da comunidade, como áreas de lazer, espaços para eventos culturais e atividades recreativas.

A localização estratégica ao lado do C.E. Adolfo Hedel é um ponto importante, pois facilita a integração entre a educação formal e as iniciativas comunitárias, proporcionando um ambiente de aprendizado mais completo e acessível.

A área também oferece o espaço necessário para atender a uma crescente demanda local, com vistas a promover o desenvolvimento social, cultural e educacional, além de melhorar a qualidade de vida dos cidadãos de Agrolândia/SC.

Este investimento não apenas visa à expansão da infraestrutura educacional, mas também à criação de um ambiente mais inclusivo, colaborativo e sustentável, que impacte positivamente a comunidade e promova a formação integral de crianças, jovens e adultos.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os bens descritos no inciso 01 têm natureza de bens/serviços comuns, tendo em vista que seus padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do art. 6º, inciso XIII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

A compra do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC, com área total de 21.779,63 m² e 221,00 m² de área construída, tem como objetivo a expansão ou implementação de projetos educacionais e/ou comunitários.

O processo de aquisição deverá ser concluído em até 90 dias, com a formalização da escritura de compra e venda e o devido registro no cartório de imóveis. Após a aquisição.

Para a **compra do terreno localizado na Alameda Trombudo Alto, nº 2409, Bairro Três Barras, Agrolândia/SC**, as obrigações das partes envolvidas (comprador e vendedor) são as seguintes:

Obrigações do Vendedor:

Transferência da Propriedade:

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

Garantir a Posse do Imóvel:

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





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

Cumprimento de Prazos:

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

Despesas de Transferência:

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

Obrigações do Comprador:

Pagamento do Valor Acordado:

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

Regularização do Imóvel:

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

Despesas de Regularização:

- Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda, impostos de transferência e eventuais despesas relacionadas à adaptação do imóvel para a implementação dos projetos educacionais e comunitários.

Zelar pelo Imóvel:

- Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel, o **comprador** deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno adquirido.

Cláusulas Comuns (Ambas as Partes):

Prazo para Conclusão da Transação:

- O processo de compra e venda deverá ser concluído em até **90 dias**, a partir da assinatura do contrato, com a formalização do pagamento e o registro da escritura.

Rescisão Contratual:

- Caso uma das partes não cumpra suas obrigações, a outra parte poderá rescindir o contrato, com aplicação de penalidades, conforme as condições estipuladas no acordo.

Essas obrigações visam garantir a transparência e o bom andamento do processo de compra e futura utilização do terreno, assegurando que o comprador tenha os direitos necessários para a execução de seus projetos e que o vendedor cumpra com todas as formalidades legais e fiscais.

A contratação será realizada por meio de inexigibilidade, nos termos dos artigos 6º, inciso XLI, 17, § 2º, e 34, todos da Lei Federal nº 14.133/2021.





5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

Aquisição do Imóvel:

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

Implementação dos Projetos Educacionais e Comunitários:

- Após a aquisição, o comprador será responsável pelo desenvolvimento e execução dos projetos planejados para a área. Isso inclui a expansão da infraestrutura educacional do C.E. Adolfo Hedel e/ou a implementação de iniciativas comunitárias.
- As obras serão iniciadas após a aquisição e deverão ser realizadas de acordo com o cronograma estabelecido, respeitando as normas de urbanismo e legislação local.
- A execução das obras será acompanhada e fiscalizada conforme o planejamento, com previsão de entrega parcial ou total das instalações, dependendo do escopo e complexidade dos projetos.

A execução será orientada para garantir a funcionalidade do terreno para os fins educativos e sociais propostos, com a adequação das áreas para os futuros usos e a integração com a comunidade local.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

Será estruturada com base nas seguintes diretrizes e responsabilidades:

Acompanhamento e Fiscalização do Cumprimento das Obrigações

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

Prazos e Condições

- **Prazo para Conclusão da Compra:** O contrato deverá ser cumprido no prazo de **90 dias**, a partir da assinatura, para a formalização do pagamento e a transferência da propriedade do terreno.
- **Execução de Projetos:** Após a aquisição, a implementação dos projetos educacionais, com prazos de entrega para as obras que podem variar, com previsão para a conclusão parcial ou total das mesmas, dependendo do escopo e da complexidade dos projetos.

Gestão Financeira

- **Pagamentos e Condições Financeiras:** Os pagamentos deverão ser feitos de acordo com as condições estabelecidas no contrato, seja à vista ou parcelado. O comprador deve garantir que





todas as transações sejam realizadas conforme o cronograma financeiro acordado, e eventuais inadimplências serão tratadas conforme as cláusulas de penalidades.

- **Custos Adicionais:** O comprador será responsável por todas as despesas relacionadas ao processo de aquisição (como taxas de escritura e impostos) e, posteriormente, pelos custos de execução dos projetos no terreno (obras de ampliação ou implementação de novos projetos).

Resolução de Conflitos

- **Mediação e Arbitragem:** Em caso de conflitos ou descumprimento das obrigações contratuais, as partes devem buscar uma solução amigável por meio de **mediação** ou, se necessário, recorrer ao processo de **arbitragem**, conforme cláusulas específicas acordadas no contrato.
- **Multas e Penalidades:** Caso uma das partes descumpra o contrato, a parte prejudicada poderá exigir o cumprimento forçado ou aplicar as penalidades previstas, como multa por descumprimento de prazos.

Conclusão do Contrato

- **Entrega e Recebimento:** A conclusão do contrato será formalizada com a entrega final do terreno. O **terreno será considerado totalmente entregue** quando a parte compradora tiver cumprido com todos os requisitos do projeto, incluindo a documentação e a implementação das melhorias acordadas.
- **Encerramento Formal:** O contrato será formalmente encerrado com o cumprimento integral das obrigações de ambas as partes, com a assinatura do termo de conclusão e entrega do imóvel.

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

- A gestão e a fiscalização do objeto contratado serão realizadas conforme o disposto no Decreto Municipal, que “Regulamenta as funções do agente de contratação, da equipe de apoio e da comissão de contratação, suas atribuições e funcionamento, a fiscalização e a gestão dos contratos, e a atuação da assessoria jurídica e do controle interno no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Critérios de Medição

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

- **Medição da Propriedade:**
 - A medição da entrega do terreno será realizada na **data da assinatura do contrato** de compra e venda, com a formalização da escritura pública e registro do imóvel no cartório competente.
- **Medição das Obrigações do Vendedor:**

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

- Foi entregue toda a documentação necessária à formalização da compra e venda.
- A propriedade foi transferida ao comprador de maneira efetiva e legalmente registrada.





- o O terreno foi entregue livre de ônus ou pendências jurídicas que possam afetar a transação.

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados nesta lei, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

As permutantes Rute Metzger e Angelita Jeane Metzger Siewerdt renunciam, em favor do Município de Agrolândia, o valor da diferença entre os imóveis objeto da presente permuta, apurado em R\$ 755.825,14 (setecentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na concretização do negócio, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus além do valor determinado no caput.

Havendo débitos tributários municipais em nome das permutantes, fica autorizada a compensação de eventuais créditos abatidos da contrapartida prevista no inciso acima deste artigo, da parte que cabe às permutantes na alínea “d” do item 1.2 do Termo de Acordo Extrajudicial.

Cada permutante será responsável pelo pagamento de sua parte das despesas decorrentes desta lei junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC.

Compete à Secretaria Municipal Administração, Planejamento e Finanças realizar os trâmites necessários para a escrituração do imóvel a ser incorporado ao patrimônio público municipal.

As características e localização do bem particular mencionado atendem as necessidades da Administração, que objetiva viabilizar futura ampliação do Centro de Educação Adolfo Hedel.

Fica dispensada a realização de licitação para a concretização da permuta de que trata esta lei, por se tratar de caso de interesse público devidamente justificado, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 04, o futuro contratado será selecionado mediante processo de inexigibilidade.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados nesta lei, fica o Município autorizado a pagar o montante de **R\$ 300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS), SENDO R\$ 135.000,00 (CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS) A SER DEPOSITADO EM FAVOR DE RUTE METZGER E DE ANGELITA JEANE METZGER SIEWERDT E R\$ 165.000,00 (CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)** a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.





Vislumbra-se que tal valor é compatível com o praticado pelo mercado correspondente, observando-se o disposto no Decreto Municipal n.º que “Estabelece o procedimento administrativo para a realização de pesquisa de preços para aquisição de bens, contratação de serviços em geral e para contratação de obras e serviços de engenharia no âmbito do Município de Agrolândia, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021”, nos termos do art. 23, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O dispêndio financeiro decorrente da contratação ora pretendida decorrerá da dotação orçamentária:

437

Órgão: 04 - Sec. do Desenvolvimento Educacional

Unidade: 001 - Sec. do Desenvolvimento Educacional

Ação: 1024 - Funcional: 0012.0361.0018 - Aquisição de Terreno Ampliação CE

Elemento: 34490000000000000000 - Aplicações diretas

Grasiella S. Krieger

Secretária Interina Desenvolvimento Educacional





ANEXO II - CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA, VENDA E PERMUTA DE IMÓVEIS.

CONTRATO Nº [número do contrato]

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

DE UM LADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE AGROLÂNDIA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 83.102.582/0001-44, com sede na RUA DOS PIONEIROS, Nº 109, BAIRRO CENTRO, CEP: 88420-000, representada neste ato por JOSÉ CONSTANTE, Prefeito Municipal, doravante denominado "ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA".

E, DE OUTRO LADO:

ANGELITA JEANE METZGER SIEWERDT, CPF 576.619.999-49, Professora, domiciliada a RUA SÃO JOÃO, Nº 29, Bairro: CENTRO e RUTE METZGER, CPF: 498.403.399-15, aposentada, domiciliada na ALAMEDA TROMBUDO ALTO, Nº 2409, Bairro; TRÊS BARRAS, CENTRO, CEP: 88420-000, Município de Agrolândia/SC, doravante denominado "PARTICULAR".

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

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste contrato a permuta entre os imóveis descritos a seguir:

a) Imóvel da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

I - terreno urbano, sem benfeitorias, denominado lote no 14, da quadra B, do Loteamento Araponga, situado na Rua projetada "A", com área total de 360,00 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC sob o no 18.150, avaliado em R\$ 92.975,03 (noventa e dois mil novecentos e setenta e cinco reais e três centavos);

II - terreno urbano, sem benfeitorias, denominado lote no 09, da Quadra B, do Loteamento Irmãos Prochnow, situado na Rua "A", com área total de 377,61 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC sob o no 23.061, avaliado em R\$ 97.523,06 (noventa e sete mil quinhentos e vinte e três reais e seis centavos);

III - terreno urbano, sem benfeitorias, localizado na quadra "A" do Loteamento Zepe, situado na Rua projetada A, Centro, com área total de 1.015,42 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da





Comarca de Trombudo Central/SC sob o no 20.943, avaliado em R\$ 262.246,41 (duzentos e sessenta e dois mil duzentos e quarenta e seis reais e quarenta e um centavos); e

IV - terreno urbano, sem benfeitorias, localizado na quadra “A” do Loteamento Yoram, situado no lado impar da Rua projetada A, com área total de 874,40 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC sob o no 24.044, avaliado em R\$ 225.826,02 (duzentos e vinte e cinco mil oitocentos e vinte e seis reais e dois centavos).

b) Imóvel do PARTICULAR:

I - terreno urbano, situado na Alameda Trombudo Alto, bairro Três Barras, com a área total de 21.779,63 m², matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trombudo Central/SC sob o no 20.350, avaliado em R\$ 1.734.395,66 (um milhão setecentos e trinta e quatro mil trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e seis centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE PÚBLICA

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

2.2. A Administração Pública declara que o imóvel recebido será destinado a expansão das atividades educacionais e futura ampliação do C. E. Adolfo Hedel, conforme previsto na Lei Nº 3.095, de 06 de Novembro de 2024.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VALORAÇÃO E COMPENSAÇÃO

3.1. Os imóveis foram avaliados por comissão designada pela Administração Pública, sendo os imóveis da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA avaliados no total de R\$ 681.571,52 (seiscentos e oitenta e um mil quinhentos e setenta e um reais e cinquenta e dois centavos) e o imóvel do PARTICULAR avaliado em R\$ 1.734.395,66 (um milhão setecentos e trinta e quatro mil trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e seis centavos).

3.2. Em razão da diferença dos valores dos imóveis permutados na lei municipal nº 3.095, fica o Município autorizado a pagar o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de Rute Metzger e de Angelita Jeane Metzger Siewerdt e R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais) a ser depositado em favor de seus credores, na forma estabelecida no Termo de Acordo Extrajudicial.

3.3. Diante do Termo de Acordo Extrajudicial, a fim de viabilizar a permuta junto ao município de Agrolândia, as partes indicaram os credores e as respectivas contas, sendo que o valor total deverá ser pago pelo município da seguinte forma:





- a) **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, mediante depósito/transferência bancária para a seguinte conta: Conta Corrente n. 66514-2, Agência 0276-3, Banco do Brasil de titularidade da ADVOCACIA POFFO E TAMBOSI, CNPJ nº 37.933.193/0001-43, (Escritório de advocacia dos procuradores da Exequente nos autos nº 5004612-21.2019.8.24.0054 e 5000679-77.2019.8.24.0074);
- b) **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, mediante depósito/transferência bancária para a seguinte conta: Conta Corrente n. 10.498-1, Agência 351, Banco Bradesco de titularidade de PABLO IDEKER DA SILVA – SOCIEDADE INDIVIDUAL DA ADVOCACIA (Exequente nos autos do processo de Cumprimento de Sentença nº 5002935-14.2023.8.24.0054), já devidamente qualificada;
- c) **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, mediante depósito/transferência bancária para a seguinte conta: Conta Corrente n. 63594-4, Agência 3633-1, Banco do Brasil de titularidade de RÔMULO ADRIANO (Exequente nos autos do processo de Cumprimento de Sentença nº 5050916-93.2024.8.24.0930), já devidamente qualificado;
- d) **R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, mediante depósito/transferência bancária para a seguinte conta: Conta Corrente n. 14145-3, Agência 115, da Viacredi Alto Vale de titularidade de ANGELITA JEANE METZGER SIEWERDT, já devidamente qualificada.

3.4. As permutantes Rute Metzger e Angelita Jeane Metzger Siewerdt renunciam, em favor do Município de Agrolândia, o valor da diferença entre os imóveis objeto da presente permuta, apurado em R\$ 755.825,14 (setecentos e cinquenta e cinco mil oitocentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), em virtude do interesse de ambas as partes na concretização do negócio, sendo que não caberá ao Município o pagamento de qualquer diferença ou ônus além do valor determinado.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1. Obrigações da ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA:

- a) Efetuar o pagamento do valor estipulado no contrato de compra e venda de acordo com o cronograma acordado, conforme condições estabelecidas entre as partes.
- b) Realizar os trâmites necessários para a transferência de titularidade do imóvel, incluindo o registro da escritura de compra e venda no cartório competente.
- c) Responsabilizar-se pelos custos de registro da escritura de compra e venda, impostos de transferência e eventuais despesas relacionadas à adaptação do imóvel para a implementação dos projetos educacionais e comunitários.
- d) Durante o período entre a assinatura do contrato e a efetiva entrega do imóvel, o **comprador** deverá zelar pela manutenção e preservação da propriedade, evitando qualquer dano ou perda no terreno adquirido.
- e) Garantir que o imóvel público esteja livre de quaisquer ônus ou restrições que impeçam sua transferência;





4.2. Obrigações do PARTICULAR:

- a) Entregar o imóvel livre de ônus, com toda a documentação necessária para a formalização da compra e venda, incluindo escritura pública e registro no cartório de imóveis.
- b) Garantir que o imóvel esteja regularizado, com a documentação em dia, sem pendências judiciais ou fiscais que possam comprometer a transação.
- c) Entregar o imóvel no estado acordado, sem ocupantes ilegais ou litígios, garantindo a posse plena ao comprador.
- d) Informar sobre eventuais passivos ambientais ou situações que possam afetar a utilização futura do terreno.
- e) Cumprir os prazos estabelecidos para a entrega da documentação e a conclusão da transação, conforme o cronograma acordado entre as partes.
- f) Arcar com os custos relacionados ao processo de venda, incluindo taxas de escritura e impostos relacionados à transação (como o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).
- g) Arcar com as despesas decorrentes do registro do imóvel transferido à Administração Pública, salvo disposição em contrário;
- h) Formalizar a entrega do imóvel público nos termos ajustados neste contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXECUÇÃO E VIGÊNCIA

5.1. Este contrato terá vigência de 12 (doze) meses a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 14.133/2021.

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

CLÁUSULA SEXTA – DA RESCISÃO

6.1. O presente contrato poderá ser rescindido:

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

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





CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO E DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Fica eleito o foro da Comarca de Trombudo Central com exclusão de qualquer outro, para dirimir questões oriundas deste contrato.

7.2. As partes declaram estar cientes e de acordo com os termos do presente contrato, assinando-o em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Agrolândia/SC ___ de _____ de 2024.

JOSÉ CONSTANTE

Prefeito Municipal em Exercício

Particular

CPF

Testemunhas:

Nome

CPF:

Nome

CPF:

