



PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS ASSESSORIA JURÍDICA

Parecer nº 008/2024

EMENTA: LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, INC. V DA LEI 14.133/2021. POSSIBILIDADE

1. DOS FATOS:

Considerando o processo recebido nesta Assessoria Jurídica em 06/05/2024, oriunda da **Secretaria Executiva de Logística**, solicitando a formalização do Processo para a locação do imóvel situado na Rodovia BR-101 SUL, Km 96,4, nº 5225, Distrito Industrial DIPER, Galpão 07, Portaria E, módulo 03 e o Galpão 11, de propriedade da **CONE S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 11.860.794/0001-24, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL 2, no valor mensal R\$ 258.448,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais), totalizando no período o valor de R\$ 3.101.376,00 (três milhões, cento e um mil, trezentos e setenta e seis reais), com vigência por 12 (doze) meses, contada a partir da assinatura e condicionado à celebração do respectivo Contrato.

Considerando que os recursos são oriundos da Dotação Orçamentária: 4103 – Secretaria Executiva de Logística; Função: 4 – Administração; Subfunção: 122– Administração Geral; Programa: 41 – Execução das Ações de Logística; Ação: 8.46 – Logística Proativa; Elemento de Despesa: 3.3.90.39 – Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica.

2. DO FUNDAMENTO LEGAL:

O pressuposto jurídico da Inexigibilidade de licitação é a **INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO**, que, “*latu sensu*”, é o certame em que um dos contedores reúne qualidades tais que se torna único, exclusivo, *sui generis* a tal ponto que inibe os demais licitantes, sem condições competitivas.

A Lei nº 14.133/21 assim dispõe:

Art. 74 – É inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial nos casos de:

[...]

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

Considerando que o princípio basilar da licitação e da contratação direta sem licitação é a isonomia, desta forma, quando a indicação das características singularizarem o objeto ou o tornarem único, comprova-se a inviabilidade de competição.



PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS ASSESSORIA JURÍDICA

Considerando a necessidade de disponibilização do imóvel em atendimento ao interesse da Administração Pública, conforme expressamente declara a Sr. Secretária Municipal de Saúde e aceitas pelo Locador as condições contratuais apresentadas.

Considerando que o imóvel ora escolhido foi objeto de minucioso e conclusivo Laudo de Avaliação de Imóvel nº 03/2023, da lavra da Perita Avaliadora Responsável, a **Sra. Thayna Camila Pereira dos Santos**, regularmente inscrito no CREA/PE sob o nº 1817797506, cujo instrumento faz parte integrante do presente Processo, independente de transcrição, onde com eficiência atentou-se para os preços de mercado.

Passa-se a análise da documentação acostada no presente processo de contratação.

3. DA DOCUMENTAÇÃO:

A documentação necessária à instrução foi tempestivamente apresentada para análise, constando dos autos do Processo de Inexigibilidade:

- Documento de Formalização da Demanda;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Comunicação Interna nº 042/2024 – SELOG
- Ofício nº 028/2024 – SEARH
- Laudo de Engenharia – Avaliação Técnica de Imóvel com Relatório Fotográfico nºs 006/2024 e 007/2024;
- Planilha de Dados Amostrais;
- Relatório Estatístico do Modelo, elaborado pela TECSYS Engenharia;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – Thayná Camila Pereira dos Santos;
- Decreto nº 2.202/2022;
- Proposta Inicial e Proposta Reajustada;
- Certificado de Habite-se parcial;
- Termo de Referência;
- Documentações do proprietário;

Com base no *Checklist – Locação de Imóveis de terceiros por inexigibilidade*, disponibilizado pela Procuradoria Geral do Estado – PGE/PE, atualizado em maio/2024, trata como item essencial para a legalidade da contratação:

(1) Documento de Formalização da Demanda – DFD: *consta*;

(2) Comprovação de indisponibilidade ou inadequação de imóvel próprio estadual que atenda a demanda: *consta*;

(3) Estudo Técnico Preliminar que demonstre ser a locação a melhor opção em detrimento de outras, como a cessão, a permuta, a doação, a aquisição ou a desapropriação: *consta*



PREFEITURA MUNICIPAL DO CABO DE SANTO AGOSTINHO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSUNTOS JURÍDICOS ASSESSORIA JURÍDICA

- (4) Termo de Referência, contendo as justificativas de prazo, localização, finalidade e instalações do imóvel, com fluxo estimado de pessoas: *consta*;
- (5) Laudo de avaliação do imóvel, acompanhado de registro fotográfico: *consta*;
- (6) Proposta de valor para a locação: *consta*;
- (7) Parecer ou nota técnica que justifique (i) a singularidade do imóvel a ser locado, especialmente em relação aos fatores “instalação” e “localização”, (ii) a compatibilidade mercadológica dos valores locatícios, observando o laudo de avaliação como preço máximo para o valor do aluguel: *consta*;
- (8) Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel: *consta*;
- (9) Certidão negativa de débitos de IPTU: *consta*;
- (10) Nota de empenho prévia no valor integral da contratação: *não consta*;
- (11) Termo de vistoria em conformidade: *consta*;

Demais documentos não se adequam à realidade municipal.

Assim, considerando que **não consta Nota de Empenho**, faz-se necessária a inclusão para perfectibilização da contratação.

4. DA CONCLUSÃO:

Considerando o exposto acima e com base nos dispositivos legais que regem a matéria, esta Assessoria Jurídica reconhece a possibilidade da Inexigibilidade de Licitação em favor do **CONE S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 11.860.794/0001-24, cujo imóvel a ser locado deve ser destinado ao funcionamento da CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL 2, no valor mensal R\$ 258.448,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e oito reais), totalizando no período o valor de R\$ 3.101.376,00 (três milhões, cento e um mil, trezentos e setenta e seis reais), com vigência por 12 (doze) meses, contada a partir da assinatura e condicionado à celebração do respectivo Contrato, ficando condicionada à celebração do respectivo Contrato **a inclusão da Nota de Empenho**, observando-se o cumprimento do que dispõe o art. 51, do citado diploma legal, quanto à ratificação e publicação.

Cabo de Santo Agostinho/PE, 09 de maio de 2024.

Tiago Neves Baptista
Advogado
OAB/PE nº 58.250