



ANÁLISE

Locação de um imóvel, por um período de 10 (dez) meses, situado na Avenida Goiás, antiga Rua A c/ a Rua 30, Quadra 10, Lote 16, Centro, nesta cidade de São Simão-GO, para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para as crianças e adolescentes, conforme as especificações descritas no Termo de Referência.

MODALIDADE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO (Art. 74 da Lei nº 14.133/2021).

O Gestor Municipal, **Sr. Wallisson José de Freitas**, determinou que se manifestasse quanto:

a) avaliação prévia do imóvel, bem como, *b)* sobre a inexistência de imóveis públicos vagos para a contratação mediante inexigibilidade de licitação *c)* sobre a singularidade do imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, e, por fim, quanto a regularidade fiscal, tributária e trabalhista em nome do locador.

Analisando a documentação apresentada e após parecer jurídico emitido pelo assessor **Alexandre Pinheiro Peres**, OAB/GO n. 47.376 quanto a legalidade e singularidade do imóvel proposto para locação, por meio de inexigibilidade de licitação, sendo que o Sr. **Alexandre Capanema de Souza**, nomeado inventariante representante do referido imóvel ao qual apresentou CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, assim como sua CERTIDÃO NEGATIVA e documentação comprobatória de regularidade fiscal e trabalhista em nome do locador. No entanto, o parecer jurídico cita que, verificado os autos, foi juntada a Avaliação do Imóvel, porém, carece de ART do profissional responsável pelo laudo de Avaliação prévio, sendo recomendado ao gestor que faça a juntada de tal documento ao processo, além de elaborar a avaliação apontando o valor de mercado da possível locação de acordo com as normas técnicas ABNT- NBR 14.653. O parecer jurídico cita também a ausência da portaria do gestor e fiscal do contrato, o que é recomendado a juntada posterior, no departamento de contratos do município. Da parte administrativa foi apresentado Laudo de avaliação do imóvel, certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e justificativa que



demonstram a singularidade do imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Com relação ao laudo de avaliação apresentado pela comissão de avaliação, não foi atendida a normatização do TCM-GO, no art. 2º, IN arts 5º e 6º, onde o laudo que aponta o valor de mercado da possível locação deve seguir as normas da ABNT 14.653, bem como juntada ART do profissional responsável pelo laudo de avaliação prévio, o que se encontra ausente no laudo apresentado, e nesse contexto, não supriu a exigência legal da modalidade indicada para celebração do contrato.

Quanto a inexistência de imóveis públicos vagos para que seja necessário a locação mediante inexigibilidade de licitação foi apresentada declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis pelo departamento de patrimônios assinada pelo senhor Agnaldo Divino de Souza, coordenador do setor de Patrimônio Público.

1. Quanto ao valor da proposta:

O **valor** de referência foi levantado pelo departamento de Compras, pelo Sr. Bruno Henrique de Andrade Mororó, considerando Laudo de Avaliação 03/2024 emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

O preço estimado de mercado é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) durante 10 (dez) meses, sendo o pagamento realizado até o 10 (décimo dia) útil subsequente ao mês de locação.

Após análise do Laudo de Avaliação, entendeu que o valor está condizente com o praticado no mercado, razão pela qual entende-se que o preço ofertado e levantado pelo departamento de compras se encontra justificado.

2. Quanto a singularidade:

E, em relação a **declaração de singularidade**, o conceito está descrito no inciso V, do artigo 74 da Lei nº 14.133 /2021:

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.

Considerando os documentos apresentados quanto aos requisitos da singularidade do objeto proposto na modalidade inexigibilidade de licitação, referente a locação do imóvel situado a Avenida Goiás, antiga Rua A c/ a Rua 30, Quadra 10, Lote 16, Centro, nesta cidade de São Simão-GO, por meio do seu representante legal Sr. **Alexandre Capanema de Souza**, foi apresentado pela Administração Municipal justificado pela solicitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e Laudo de Avaliação nº 03/2024 apresentado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais e ainda Declaração de Singularidade emitido pela Secretaria de Desenvolvimento Social a Sra. Karine Christina de Carvalho, onde se evidencia a finalidade de uso do imóvel, suas características, faz referência a sua localização privilegiada, cita a inexistência de imóvel disponível para tal finalidade, cita os benefícios comunitários e operacionais e por fim cita o quão a extensão do espaço disponível no imóvel atende as amplas possibilidades de realização de programas, eventos e iniciativas que visam ao desenvolvimento e integração social, conforme documentos em anexo, deixando claro que o imóvel detém os requisitos essenciais para execução o objeto proposto atendendo as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Social.

3. Quanto a escolha do imóvel a ser locado:

De acordo com a razão da escolha, feita pela Secretária Municipal de Desenvolvimento Social, a Sra. Karine Christina de Carvalho, a contratação se deu pela avaliação prévia do imóvel, certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e justificativa que demonstram a singularidade do imóvel, cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, fato que atende à necessidade dessa municipalidade.

4. Com relação a Justificativa de Valor:



A Justificativa do valor contratado emitida pela Secretária de Municipal de Desenvolvimento Social, a Sra. Karine Christina de Carvalho, se dá pela **comprovação através da** avaliação prévia do imóvel realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais que fazem parte da Estimativa de Valor.

5. Quanto a regularidade fiscal, tributária e trabalhista:

Por fim, a mesma foi analisada e atende aos requisitos e serão sempre analisadas na execução de cada pagamento, devendo, no ato de formalização do contrato, serem as certidões reemitidas e atualizadas.

Esta é a manifestação da análise realizada pela agente de contratação e equipe de apoio.

FACE AO EXPOSTO, a Agente de Contratação e equipe de apoio da Prefeitura Municipal de São Simão, Goiás, nomeada através do Decreto n. ° 225 de 22 de fevereiro de 2024, **ENVIA** ao Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Social de São Simão-GO, a Sra. Daiane Domingues Torres, para a decisão da contratação pela modalidade de inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/21 e demais alterações, visando contratação, por inexigibilidade de licitação, de pessoa física para Locação de um imóvel, situado na Avenida Goiás, antiga Rua A com a Rua 30, Quadra 10, Lote 16, Centro, nesta cidade de São Simão-GO, para funcionamento do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos para as crianças e adolescentes, conforme as especificações descritas no Termo de Referência junto aos autos, no período de 10 meses, devendo o cumprimento da avença estar de acordo com as especificações da Minuta do contrato, que se formalizará através do inventariante o sr. **Alexandre Capanema de Souza, CPF: 800.483.581-34**, sendo o valor de referência para pagamento R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) durante 10 (dez) meses, sendo o pagamento realizado até o 10 (décimo dia) útil subsequente ao mês de locação.

Aguardando um pronunciamento a respeito, subscrevo-me.

São Simão-GO, 20 de março de 2024.

Glenea de Brito Costa
Agente de Contratação