



ANÁLISE

Locação de um imóvel, por um período de 12 (doze) meses, situado na Rua 21, Quadra Z-13, Lote 13, Conjunto Popular, nesta cidade de São Simão-GO, 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) Relação ao laudo de avaliação, bem como, **b)** sobre a inexistência de imóveis públicos vagos para a contratação mediante inexigibilidade de licitação **c)** quanto ao valor da proposta, **d)** quanto a singularidade **e)** quanto a escolha do imóvel a ser locado, **f)** com relação a Justificativa de Valor 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 jurídico **Alexandre Pinheiro Peres**, OAB/GO n. 47.376 quanto a legalidade e singularidade do imóvel proposto para locação, por meio de inexigibilidade de licitação, o parecer jurídico cita que, verificado os autos, foi anexada a Certidão de Matrícula do imóvel e a ART N° 1020240147225, emitida pela profissional Alana Christyan Lemes Vieira, que assinou juntamente com a comissão permanente de avaliação de imóveis urbanos e rurais responsável pelo laudo 005/2024, no entanto, o referido laudo não faz menção às diretrizes estabelecidas pela norma técnica da ABNT – NBR 14.653 conforme a IN 09/2023 do TCM no art. 2º inciso V; sendo recomendado ao solicitante que faça a juntada de tal documento ao processo. 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 e que constem nos autos do ETP as providências a serem adotadas conforme os incisos X e XII do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/21 que se trata, das providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato e descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras. Da parte administrativa: foi apresentado Laudo de avaliação do imóvel, certificação de inexistência de imóveis públicos vagos, e singularidade do imóvel.



1) Quanto ao Laudo de avaliação do imóvel:

Com relação ao laudo de avaliação apresentado e assinado pela comissão permanente consta o valor de mercado da possível locação, e ART assinada pela profissional, porém não foi atendida os termos da Nota Técnica ABNT - NBR 14.653, conforme a IN 09/2023 do TCM no art. 2º inciso V.

2) Quanto a inexistência de imóveis públicos:

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.

3) Quanto ao valor da proposta:

O **valor** de referência foi apresentado pelo departamento de Compras, pelo Sr. Bruno Henrique de Andrade Mororó, considerando Laudo de Avaliação 005/2024 emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais (DECRETO N° 1502/2023).

O preço a ser contratado de mercado é de R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais) durante 12 (doze) meses, sendo o pagamento realizado até o 10 (décimo dia) útil subsequente ao mês de locação.

Após análise do Laudo de Avaliação, a comissão avaliadora entendeu que o valor está condizente com o praticado no mercado, considerando justificado o valor ofertado.

4) 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 na Rua 21, Quadra Z-13, Lote 13, Conjunto Popular, nesta cidade de São Simão-GO, por meio do seu representante legal Sra. **Dulcineia Lopes Brauer**, foi apresentado pela Administração Municipal justificado pela solicitação da Superintendência de Habitação declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e Laudo de Avaliação nº 005/2024 apresentado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais e ainda Declaração de Singularidade emitido pela Superintendência de Habitação a Sra. Marcia Helena de Castro Moreira , onde se evidencia a finalidade de uso do imóvel, suas características, faz referência a sua localização, cita a inexistência de imóvel disponível para tal finalidade, cita os benefícios e por fim cita o quão a extensão do espaço disponível no imóvel atende as necessidades da Superintendência de Habitação, conforme documentos em anexo, relatando que o imóvel detém os requisitos essenciais para execução o objeto proposto atendendo as necessidades da Habitação.

5). Quanto a escolha do imóvel a ser locado:

De acordo com a razão da escolha, feita pela Superintendente de Habitação a Sra. Marcia Helena de Castro Moreira, 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.

6). Com relação a Justificativa de Valor:

A Justificativa do valor contratado emitida pelo Superintendente de compras Sr. Bruno Henrique de Andrade Mororó, 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.

7). Quanto a regularidade fiscal, tributária e trabalhista:

Por fim, foi analisada as Certidões Negativas comprobatórias de regularidade fiscal, tributária e trabalhista em nome do locador, atendendo 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.º 225 de 22 de fevereiro de 2024, **ENVIA** a Gestora do fundo Municipal de Assistência Social, a Sra. Daiane Domingos Torres, para a decisão da contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/21 e demais alterações, visando a Locação de um imóvel, situado na Rua 21, Quadra Z-13, Lote 13, Conjunto Popular, nesta cidade de São Simão-GO, para funcionamento da sede da Superintendência de Habitação, conforme as especificações descritas no Termo de Referência junto aos autos, no período de 12 (doze) meses, devendo o cumprimento da avença estar de acordo com as especificações da Minuta do contrato, que se formalizará através da proprietária Sra. **Dulcineia Lopes Brauer** e a Sra. **Daiane Domingos Torres**, sendo o valor de referência para pagamento R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais) durante 12 (doze) meses, sendo o pagamento realizado até o 10 (décimo dia) útil subsequente ao mês de locação.



Porém esta Agente de Contratação instrui, para prosseguimento do feito, que seja juntada aos autos, o Laudo de Avaliação nos termos da Nota Técnica ABNT 14.653,

Aguardando um pronunciamento a respeito, subscrevo-me.

São Simão-GO, 17 de junho de 2024.

Glenea de Brito Costa
Agente de Contratação