



### ANÁLISE

*Locação de um imóvel, por um período de 09 (nove) meses, situado na Avenida Brasil nº 132, Setor Popular, nesta cidade de São Simão-GO, para funcionamento da Superintendência do Meio Ambiente - SUMMA, 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. **Valteir Medeiros de Faria**, proprietário do imóvel ao qual **não** 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 Certidão Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas(Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), tendo apresentado as demais Certidões Negativas comprobatórias 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 solicitante 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 emitida pelo Sr. Agnaldo Divino de Souza, coordenador do setor de Patrimônio Público e justificativa que demonstram a



singularidade do imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha emitida pelo Superintendente do Meio Ambiente, Sr. Paulo Henrique Souza Alves Caetano.

Com relação ao laudo de avaliação apresentado pela comissão de avaliação, **não** foi atendida a normatização do TCM-GO, no art. 2º, IN 09/2023 incisos V e VI, 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 apresentado pelo departamento de Compras, pelo Sr. Bruno Henrique de Andrade Mororó, considerando Laudo de Avaliação 002/2024 emitido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais.

O preço estimado de mercado é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) durante 09 (nove) 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, razão pela qual entende-se que o preço ofertado e levantado pela comissão de avaliação 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 Brasil nº 132, Setor Popular, nesta cidade de São Simão-GO, por meio do seu representante legal Sr. **Valteir Medeiros de Faria**, foi apresentado pela Administração Municipal justificado pela solicitação da Superintendência do Meio Ambiente declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis e Laudo de Avaliação nº 002/2024 apresentado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais e ainda Declaração de Singularidade emitido pela Superintendência de Meio Ambiente o Sr. Paulo Henrique Souza Alves Caetano, 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 e por fim cita o quão a extensão do espaço disponível no imóvel atende as necessidades da Superintendência do Meio Ambiente, conforme documentos em anexo, deixando claro que o imóvel detém os requisitos essenciais para execução o objeto proposto atendendo as necessidades da Superintendência do Meio Ambiente.

### **3. Quanto a escolha do imóvel a ser locado:**

De acordo com a razão da escolha, feita pelo Superintendente do Meio Ambiente Sr. Paulo Henrique Souza Alves Caetano, 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 pelo Superintendente do Meio Ambiente Sr. Paulo Henrique Souza Alves Caetano, 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 foi juntado após a emissão do parecer jurídico as Certidão De Inteiro Teor Da Matrícula Do Imóvel, Certidão Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas(Ceis) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), tendo apresentado as demais Certidões Negativas comprobatórias de regularidade fiscal 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** ao Gestor do Município de São Simão-GO, o Sr. Wallisson José de Freitas, 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 Avenida Brasil nº 132, Setor Popular, nesta cidade de São Simão-GO, para funcionamento da sede da Superintendência do Meio Ambiente, conforme as especificações descritas no Termo de Referência junto aos autos, no período de 09 (nove) meses, devendo o cumprimento da avença estar de acordo com as especificações da Minuta do contrato, que se formalizará através do proprietário sr. **Valteir Medeiros de Faria** e Sr. Wallisson José de Freitas, sendo o valor de referência para pagamento R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais, perfazendo o total de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) durante 09 (nove) 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 anexado aos autos, Avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais a Avaliação do Imóvel, com ART do profissional responsável pelo laudo de Avaliação prévio, atendendo a normatização do TCM-GO, no art. 2º, IN 09/2023 inciso V e VI, onde o laudo que aponta o valor de mercado da possível locação deve seguir as normas da ABNT 14.653,

Aguardando um pronunciamento a respeito, subscrevo-me.

São Simão-GO, 03 de junho de 2024.

---

**Glenea de Brito Costa**  
Agente de Contratação